

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA EVROPSKÉ INTEGRACE

Dopad dotací z Evropské unie směřujících na trh nemovitostí
Impact of Grants from the European Union Focussed on the Real Estate Market

Student: Bc. Markéta Zrzavá

Vedoucí diplomové práce: Ing. Hana Janáčková, Ph.D.

Ostrava 2014

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Markéta Zrzavá**
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6210T004 Eurospráva
Specializace: 00 Eurospráva
Téma: **Dopad dotací z Evropské unie směřujících na trh nemovitostí**
Impact of Grants from the European Union Focussed on the Real Estate Market

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Ekonomický dopad dotací na trh nemovitostí
 3. Kritéria pro zhodnocení dopadu dotací na trh nemovitostí
 4. Zhodnocení výsledků dopadu dotací
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratek
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

- BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vydání. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
ELDRED, Gary. W. *Investing in Real Estate*. 6th ed. New Jersey: John Wiley & Sons, Inc, 2009. 306 s. ISBN 978-0-470-49926-9.
MAREK, Dan a Tomáš KANTOR. *Příprava a řízení projektů strukturálních fondů Evropské unie*. 2. rozšířené vydání. Brno: Barrister & Principal, 2009. 215 s. ISBN 978-80-87029-56-5.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Hana Janáčková, Ph.D.**

Datum zadání: 22.11.2013

Datum odevzdání: 25.04.2014

Ing. Boris Navrátil, CSc.
vedoucí katedry
prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Místopřísežné prohlášení

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci, včetně příloh, vypracovala samostatně.
Všechny použité zdroje uvádím v seznamu literatury.

V Ostravě 25. dubna 2014

Bc. Markéta Zrzavá
.....

Bc. Markéta Zrzavá

Děkuji vedoucí diplomové práce Ing. Haně Janáčkové, Ph.D za odbornou pomoc a věnovaný čas při vypracování této diplomové práce.

Obsah

1	Úvod.....	4
2	Ekonomický dopad dotací na trh nemovitostí.....	5
2.1	Základní pojmy.....	5
2.2	Možné důsledky podpor trhu nemovitostí.....	10
2.3	Podpora z plynoucí z fondů Evropské unie.....	14
2.3.1	Strukturální fondy pro období 2007 - 2013.....	16
2.3.2	Fond soudržnosti.....	18
2.3.3	Strategické dokumenty politiky soudržnosti EU v ČR pro období 2007 -2013.....	18
2.3.4	Příprava projektu a projektový cyklus.....	20
2.3.5	Fondy Evropské unie pro období 2014 - 2020.....	23
2.4	Překážky limitující čerpání z fondů Evropské unie.....	24
2.5	Shrnutí.....	31
3	Kritéria pro zhodnocení dopadu dotací na trh nemovitostí.....	32
3.1	Vícekritériální rozhodování.....	32
3.1.1	Metody stanovení vah kritérií.....	34
3.1.2	Metoda párového porovnání.....	34
3.2	Projekty realizované v oblasti nemovitostí v rámci OP Životní prostředí.....	36
3.3	Identifikace projektů.....	38
3.3.1	ZŠ Šardice – Zateplení a výměna oken.....	38
3.3.2	MŠ Šardice – Zateplení a výměna oken.....	42
3.3.3	EKOTERMO Ostrava - Jih.....	45
3.4	Shrnutí.....	48
4	Zhodnocení výsledků dopadu dotací.....	50
4.1	Vyhodnocení projektů a zhodnocení dopadu podpory z fondů EU.....	50
4.2	Shrnutí.....	55
5	Závěr.....	57
	Literatura.....	58
	Seznam zkratk.....	62
	Seznam příloh.....	63

1 Úvod

Dotace z Evropské unie jsou aktuálním tématem nejen pro Českou republiku, ale i pro ostatní členské země, které čerpají finanční prostředky z fondů EU. Pro diplomovou práci byla zvolena oblast dotací směřovaných na nemovitosti. Projekty, které jsou uvedeny v diplomové práci, jsou směřovány na oblast úspory energií. Právě úspora energií v hospodaření nemovitostí, je trendem současnosti. Vychází z ekologického přístupu k životnímu prostředí a k udržitelnému rozvoji, který je nynější společnosti vyhledáván.

Cílem diplomové práce je prostřednictvím vícekritériálního rozhodování a z něj vycházející metody párového porovnání vyhodnotit, dle vyjádření žadatelů o podporu z fondů Evropské unie, jak pozitivní tak negativní dopady dotací do realizovaných projektů v oblasti nemovitostí. Na oblast dotací bude v práci nahlíženo nejen z pohledu zdroje financování realizovaných projektů, ale i z pohledu dopadů a úskalí, které dotace trhu přináší.

Diplomová práce je rozdělena do pěti kapitol. První kapitolu zaujímá úvod. Následuje druhá kapitola. Stěžejní ve druhé kapitole je charakteristika základních pojmů souvisejících s nemovitostmi a trhem nemovitostí, dále nabízí náhled do oblasti možných důsledků, které může přinášet právě podpora směřovaná na trh nemovitostí. V závěru druhé kapitoly je představena politika hospodářské a sociální soudržnosti, její cíl, nástroje a proces tvorby projektů. Ve třetí kapitole jsou na základě vícekritériálního rozhodování a z něj vycházející metody párového porovnání sestavena kritéria. Metoda párového porovnání je zde aplikována na tři projekty, které byly realizovány za podpory z fondů Evropské unie právě v oblasti nemovitostí. Čtvrtá kapitola obsahuje vyhodnocení výsledků, kterých bylo dosaženo použitím metody párového porovnání a v jejím závěru jsou uvedeny dopady dotací z Evropské unie, na základě vyjádření žadatelů o dotace. Pátá kapitola je tvořena závěrem. Následuje seznam použité literatury, seznam zkratk, seznam příloh a jednotlivé přílohy.

Při zpracování diplomové práce jsem aplikovala metodu analýzy české a zahraniční teoretické literatury, dále jsem využívala teoretické a praktické zkušenosti konkrétních žadatelů o dotace. Na takto získané poznatky z oblasti dotací, jsem použila vícekritériální rozhodování a z něj vycházející metodu párového porovnání. V práci je dále použita metoda popisu skutečnosti, sumarizace faktů a metoda dedukce, která byla využita pro vyvození konkrétních závěrů. K vypracování diplomové práce jsem také získala potřebné informace především z interních zdrojů poskytnutých vedením obce Šardice a Úřadem Městského obvodu Ostrava-Jih.

2 Ekonomický dopad dotací na trh nemovitostí

První kapitola Ekonomický dopad dotací na trh nemovitostí je tvořena čtyřmi samostatnými částmi. Úvodní podkapitola je věnována základním pojmům, které souvisí s nemovitostmi a trhem nemovitostí. Druhá podkapitola se zabývá možnými důsledky podpor trhu nemovitostí, a to krátkodobými, ale i dlouhodobými důsledky dané podpory. Třetí část charakterizuje politiku hospodářské a sociální soudržnosti, v této části jsou zmíněny základní informace o politice hospodářské a sociální soudržnosti, dále je zmíněn cíl této politiky a stručně jsou popsány nástroje politiky hospodářské a sociální soudržnosti. V závěru podkapitoly je nastíněno programové období 2014 – 2020.

2.1 Základní pojmy

V části Základní pojmy je uvedena základní definice nemovitostí, která vychází z Občanského zákoníku. Dále nepostradatelná funkce nemovitostí v lidském životě, kde právě prostřednictvím nemovitostí je uspokojována jedna ze základních lidských potřeb a to potřeba bydlení. Dále je v podkapitole rozveden trh nemovitostí, jeho definice, cíl a subjekty vyskytující se na tomto trhu. Zdůvodnění proč je trh nemovitostí trhem nedokonalým a jaké faktory ovlivňují ceny na trhu nemovitostí. V závěru podkapitoly jsou krátce zmíněny další vlastnosti trhu nemovitostí.

Nemovitost

Nemovitosti jsou vyjádřeny v ustanovení § 498 zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku jako „*pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“

Nemovitost lze tedy definovat jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem, za movité věci jsou tedy považovány všechny ostatní věci. (Bradáč, Fiala a Hlavinková, 2007)

Nemovitosti slouží k uspokojení základní lidské potřeby, a to potřeby bydlení. „*Lidská potřeba je chápána jako nedostatek něčeho, který si člověk uvědomuje nebo alespoň pociťuje a který jej podněcuje k činnosti, pomocí níž je možné tento nedostatek odstranit.*“ (Jurečka, 2009, s. 11)

Lidské potřeby lze roztrždit dle různých hledisek. Některé potřeby člověk musí uspokojovat, aby si zachoval svou existenci a zůstal naživu, ale existují i takové, jejichž uspokojení lze na určitou dobu odložit. Lidské potřeby jsou uspokojovány spotřebou statků a služeb. Statkem se rozumí věc, sloužící k uspokojování lidských potřeb. Službou je myšlena lidská činnost, která uspokojuje lidské potřeby svým průběhem. (Jurečka, 2009)

Jedním ze způsobů rozdělení statků, je rozdělení statků na vzácné a volné. „*Nemovitosti patří mezi statky vzácné a mají specifické vlastnosti, jak uvádí Janáčková (2004, s. 10):*

- *jsou unikátní, jedinečné, což je dáno jejich polohou, konstrukcí, technickým stavem a výnosem,*
- *mají stabilní umístění, jsou nepřenosné, nepřemístitelné,*
- *mají relativně vyšší životnost než jiné statky,*
- *oproti jinému zboží je hodnota nemovitostí obvykle nesrovnatelně vyšší, náklady na pořízení jsou vysoké a sám proces směny je zdoluhavý, jsou statkem s nízkou likviditou,*
- *mohou být užívány, prodány, pronajímány a mohou sloužit jako dlouhodobá investice,*
- *nemovitosti svou existencí a povahou ovlivňují své okolí mimo rámec vymezený hranicemi jejich vlastnických práv.“*

Nemovitosti lze rozdělit podle několika kritérií, např. dle způsobu využití stavby rozlišuje Bradáč (2009) nemovitosti:

- zemědělská usedlost,
- bytový dům
- rodinný dům,
- stavba pro obchod,
- stavba pro výrobu a skladování,
- stavba občanského vybavení a další.

Trh nemovitostí

„*Trh nemovitostí je definován jako mechanismus, prostřednictvím kterého jsou směňovány statky a služby související s nemovitostmi. Tento mechanismus je ovlivňován jednak požadavky zainteresovaných subjektů a jednak určitými ekonomickými, politickými a právními intervencemi na trhu.“ (Janáčková, 2004, s. 11)*

Dále Janáčková (2004, s. 11) uvádí cíl trhu nemovitostí, ve znění „*Cílem trhu je alokovat vzácný statek. Tímto vzácným statkem je nemovitost zahrnující jak půdu a zlepšení v ní a na ní, tak majetková práva spojená s vlastnictvím.*“

Trh nemovitostí je místem střetu nabídky a poptávky po nemovitostech. Typy nabídky a poptávky jsou dva, prvním z nich je nabídka a poptávka po užívání nemovitostí. Tato se týká nájmu a pronájmu, výsledkem střetu nabídky a poptávky je v tomto případě tržní nájemné. Tržní nájemné je cenou za fyzickou jednotku, např. nájem za 1 m² plochy za rok. Druhou variantou je nabídka a poptávka po vlastnictví, v této situaci střetem nabídky a poptávky vznikne cena za vlastnická práva k nemovitosti. (Janáčková, 2004)

Vztah kupujícího a prodávajícího na trhu nemovitostí spočívá v koupi nebo prodeji nemovitosti za smluvně dohodnutých podmínek a za smluvně určenou cenu. Mimo koupi resp. prodej existuje ještě pronájem neboli nájem nemovitosti. Kde vystupuje pronajímatel a vlastník nemovitosti. Nájemce platí pronajímateli nájemné určené na základě nájemní smlouvy. Nájemné definuje Bradáč, Fiala a Hlavinková (2007, s. 546) jako „*peněžní částku, kterou nájemce hrají pronajímateli nemovitosti za přenechání práva užívat byt s přihlédnutím k jeho hodnotě a za údržbu a všechny náklady související s vlastnictvím a provozem nemovitosti.*“

Stále více lidí má zájem na tom vlastnit nemovitost, právě investování do nemovitostí vyniká ve srovnání s jinými investicemi. Cílem lidí, kteří mají zájem investovat do nemovitostí je převést svá papírová aktiva do reálných aktiv. (Eldred, 2009)

Nejdůležitější subjekty na trhu nemovitostí jsou prodávající a kupující, kteří spolu uzavírají kupní smlouvu. Významnou roli na trhu nemovitostí představují realitní makléři, kteří mají roli prostředníka mezi prodávajícím a kupujícím resp. nájemcem a pronajímatelem. Realitní makléři nejen že soustředí v daném čase a místě poptávku a nabídku nemovitostí, provádí i další činnosti související s obchodem s nemovitostmi, jako jsou poradenství při koupi resp. prodeji nemovitosti či oceňování nemovitostí. Nelze opomenout další subjekty vytvářející trh nemovitostí a to jsou banky, které poskytují úvěry určené k financování nemovitostí. A na závěr stát, který má důležitou roli, je tvůrcem právního prostředí, na jehož pozadí trh nemovitostí funguje. Na trh nemovitostí působí nepřímo i Evropská unie, která prostřednictvím fondů poskytuje dotace směřované na oblast nemovitostí. (Land management, 2011)

Faktory ovlivňující ceny nemovitostí lze rozdělit na faktory nabídkové a poptávkové. Mezi nabídkové faktory patří především vývoj ve stavebnictví a především jeho ziskovost. Aktuální nabídková cena, kterou trh akceptuje je jeden z hlavních podnětů k výstavbě nových nemovitostí. Čím vyšší je prodejní cena nových nemovitostí, tím je ochota k produkci na nabídkové straně vyšší. „Mezi poptávkové faktory ovlivňující ceny nemovitostí jsou řazeny:

- *ekonomické ukazatele,*
- *sociálně demografické ukazatele,*
- *sociálně politické ukazatele,*
- *politika země a*
- *finanční ukazatele.*“ (Kašša, 2013)

U poptávkových faktorů je hlavní sledovaný činitel disponibilní příjem domácností a s ním související vývoj mezd a nezaměstnanosti. S růstem disponibilního příjmu by teoreticky mělo docházet k růstu poptávky a současně i k růstu cen a trhu jako takového.

Demografický vývoj, s tímto úzce souvisí množství koupěschopných a koupěchtivých subjektů a jejich věkové rozložení. Důvodem pro sledování rozvrstvení obyvatelstva dle věku je zmíněný disponibilní příjem, který se v průběhu lidského života mění.

Sociálně demografické ukazatele, mezi tyto ukazatele patří vývoj celkového počtu obyvatelstva ČR, vývoj porodnosti, rozvodovosti a dále např. i stratifikace dle věkových kategorií.

Trh nemovitostí je úzce provázán s trhem finančním, v této oblasti působí faktory jako je počet úvěrů, růst zadluženosti domácností, úroková míra, hypotéční úroková míra a rozvoj dalších finančních nástrojů.

Daňová politika země, společně s vývojem DPH, politika stavební výroby, podpora energetických zdrojů či podpora stavebního spoření a daňových úlev z úroků z hypotéčních úvěrů patří do kategorie politiky státu. Současně nelze opomenout vliv pramenící z účasti České republiky v Evropské unii, který má přímý či nepřímý vliv na trh nemovitostí. (Kašša, 2013)

Trh nemovitostí se vyznačuje i dalšími specifickými vlastnostmi trhu. Trh nemovitostí je příkladem trhu nedokonalého, Zemánek (2010, s. 60) uvádí rozdíl mezi dokonalým a nedokonalým trhem „Dokonalý trh je trhem, na kterém výrobce nemůže změnami své

produkce ovlivňovat cenu prodávaneho zboží, protože je malou součástí trhu.“ Producent, který vstupuje na dokonalý trh, musí tržní cenu přijmout.

Dokonalý trh se vyznačuje podmínkami:

- velké množství prodávajících na jednom místě,
- spotřebitelé mají informace o cenách všech konkurentů,
- přechod mezi konkurencí nepřináší spotřebitelům žádné další dodatečné náklady,
- obchoduje se s dokonale homogenním zbožím,
- neexistují žádné přirozené ani umělé bariéry.

Trh nedokonalý se vyznačuje tím, že není splněna některá z podmínek trhu dokonalého, případně jsou všechny zamítnuty. Nedokonalý trh charakterizují podmínky:

- spotřebitelé ztrácí přehled o cenách,
- konkurenci mezi sebou oddělují velké vzdálenosti, které přináší spotřebitelům dodatečné náklady,
- tržní bariérou může být určitá nehomogenita nabízených služeb.

Na nedokonalém trhu má výrobce určitý prostor k tomu, aby ovlivňoval cenu prostřednictvím množství nabízených služeb. S dokonalým a nedokonalým trhem úzce souvisí role internetu v ekonomice. V poslední době, díky jeho existenci se celá řada nedokonalých trhů stává dokonalejšími. Spotřebitel díky internetu může porovnávat ceny řady prodejců, z různých koutků světa.

Další specifická vlastnost trhu nemovitostí souvisí s efektivností. Pojem efektivnost definuje Soukupová et al., (2010, s. 469) „*Ekonomická efektivnost je používána k popsání situace, ve které jsou zdroje ekonomiky rozmístěny optimálním způsobem.*“ Efektivní trh se vyznačuje jako trh likvidní, transparentní a trh s nízkými transakčními náklady. Tyto vlastnosti však trh nemovitostí nesplňuje. Trh nemovitostí je málo likvidní (každá z nemovitostí má ojedinělé vlastnosti, polohu, použití a účel). Trh nemovitostí je netransparentní, z této vlastnosti vyplývá, že každá nemovitost má jednoho nabízejícího a několik poptávajících subjektů. Směna nemovitostí je spojena s vysokými transakčními náklady, např. provize realitní kanceláři či poplatky na katastrálním úřadu. (Janáčková, 2004)

Nezastupitelnou roli na trhu nemovitostí má i Evropská unie. Česká republika jako její člen, prostřednictvím fondů Evropské unie čerpá finanční prostředky, které jsou investovány ve vybraných oblastech, konkrétně do oblasti nemovitostí. Na oblast nemovitostí jsou

směřovány např. projekty s důrazem na udržitelné využívání zdrojů energie a realizaci úspor energie. V následující kapitole jsou pak uvedeny tři příklady nemovitostí, které byly za finanční podpory z fondů EU realizovány právě projekty s cílem snížení energetické náročnosti budov.

2.2 Možné důsledky podpor trhu nemovitostí

Podkapitola vychází z poučení, jehož autorem je Hazlitt (2005, s. 17) „*Umění ekonomie spočívá ve zkoumání nejen bezprostředních, ale i dlouhodobých důsledků daného činu nebo opatření; a spočívá ve sledování dopadů tohoto opatření nejen na jednu skupinu, ale také na všechny ostatní skupiny.*“ Následující podkapitola, je zaměřena nejen na bezprostřední důsledky dané podpory, ale i na dlouhodobý dopad na společnost jako celek.

Nemovitosti, jak již bylo zmíněno, jsou statky vzácné, investičně náročné a spojené s dlouhou dobou návratnosti vložených zdrojů. Získání nemovitosti, je pro většinu domácností jednou z nejvýznamnějších životních investic, právě z tohoto důvodu jsou finanční úvahy domácností silně závislé na aktivitách státu. Trh nemovitostí vychází ze skutečnosti, že nemovitost je zbožím, jehož alokace probíhá na základě nabídky a poptávky. V tržním systému, by měly výdaje domácností na nemovitosti odrážet skutečné náklady na pořízení, údržbu a správu nemovitostí. (Janáčková, 2004).

Dotace žadatelů, které jsou financovány ze zdrojů Evropské unie, ovlivňují tržní systém. Jedná se o projekty realizované v oblasti výstavby nových nemovitostí, rekonstrukcí či renovací. Zvyšují poptávku na trhu nemovitostí, což má za důsledek zvýšení cen na trhu. Avšak současně s tímto dopadem dochází i k přílivu nových technologií, zlepšuje se informovanost zákazníků a i osvěta o ekologickém přístupu k hospodaření nemovitostí.

Roli veřejného sektoru při zajišťování rovnosti v přístupu k nemovitostem nelze zpochybnit, v období 80. a 90. let 20. století došlo k odklonu od relativně drahé podpory nabídky k levnější podpoře poptávky po nemovitostech.

Poptávková strategie, vychází z principu, kdy stát poskytuje domácnostem subvence za účelem zvýšit jejich příjem. Naopak nabídková strategie vychází z principu, kdy stát přispívá ke snížení ceny nemovitostí např. formou dotací pro výstavbu nemovitostí. Poptávková strategie je dle Janáčkové (2004) efektivnější než podpora zaměřená na snížení ceny nemovitostí, tedy nabídková strategie.

Janáčková (2004, s. 93) uvádí, že „*stoupenci angažovanosti státu výhradně v oblasti poptávky argumentují tím, že v případě podpory nabídky:*

- *alokace nemovitostí je neefektivní,*
- *produkce nemovitostí je neefektivní,*
- *existuje nebezpečí zneužití pro politické účely,*
- *dochází k vytěsnění soukromých investic.“*

Zastánci nabídkové strategie podpory, dle Janáčkové (2004), uvádí argumenty:

- volný trh nemovitostí vede k vytvoření monopolní pozice, jejímž následkem je záměrné snížení nabídky,
- stát, má dle zastánců nabídkové strategie, větší množství informací týkajících se trhu nemovitostí a má možnost prostřednictvím dotační politiky směřovat podporu na trh nemovitostí,
- nabídková forma podpory nese nižší administrativní náklady než poptávková forma podpory.

Nástroje nabídkové strategie, jsou např. programy podporující výstavbu nemovitostí ve vlastnictví municipalit či programy pro podporu modernizace nemovitostí. Nástroje poptávkové strategie jsou majetkové subvence či daňové úlevy.

Každá zájmová skupina má určité ekonomické zájmy shodné se zájmy skupin ostatních, avšak má i zájmy které jsou zájmům ostatních skupin protikladné. Mezitímco určitý druh podpory je v dlouhodobém horizontu prospěšný všem skupinám, jiné druhy podpory prospívají pouze jedné skupině a to na úkor všech ostatních. Cílem skupiny, která bude z podpory prospívat, tedy je vytrvale argumentovat pro její realizaci. Často v této situaci dochází k přehlížení dlouhodobých a nežádoucích účinků, které opatření přináší skupině, jejíž zájmy jsou opačné.

Je nezbytné neopomenout přetrvávající sklon lidí vidět pouze bezprostřední dopad konkrétního opatření nebo dopad pouze na zvláštní skupinu obyvatel a nezáměrem zkoumat dlouhodobé důsledky daného opatření nejen na konkrétní sledovanou skupinu, ale i na všechny ostatní skupiny. (Hazlitt, 2005)

Na trhu nemovitostí v tržní ekonomice, právě tento fakt motivuje instituce k zásahům do fungování trhu, čímž dochází k ovlivňování chování trhu. Avšak zde může vznikat konflikt, mezi efektivní alokací zdrojů a hodnotovým systémem společnosti.

Zásahy státu jsou prováděny na straně poptávkové i nabídkové. Význam těchto zásahů je cílen buď na snížení záporných externalit, nebo na rozšíření kladných externalit, které souvisí s nemovitostmi jejich produkcí či spotřebou. Důsledkem zásahu státu je deformace tržního prostředí, je narušena optimální alokace zdrojů, dochází k nerovnováze mezi nabídkou a poptávkou. Dopadem této situace je ztráta efektivnosti alokace. (Janáčková, 2004)

Vlivem zásahu státu může nastat situace, kdy trh není schopen uspokojit některé skupiny obyvatel, které nejsou ochotny či schopny přijmout tržní cenu. V tomto případě dochází k tržnímu selhání. Tržní selhání je definováno jako „*Nedokonalost cenového systému bránící efektivní alokaci zdrojů.*“ (Soukupová et al., 2010, s. 560). Soukupová et al. (2010) považuje za příčiny tržního selhání existenci asymetrických informací, nedokonalé konkurence, dále existenci externalit a veřejných statků.

Asymetrickou informaci, jako jednu z příčin tržního selhání, lze definovat jako situaci kdy „*Na jedné straně trhu – buď na straně prodávajících, nebo kupujících – existuje úplnější informace, zatímco na straně druhé převažuje informace neúplná.*“ (Soukupová et al., 2010, s. 520). V případě asymetrických informací, jak již bylo zmíněno, dochází k nerovnému přístupu tržních subjektů k informacím. „*Jednotlivé subjekty nedisponují informacemi, které by byly adekvátní realizovaným tržním transakcím, a v důsledku této skutečnosti, mohou být jejich rozhodnutí z hlediska efektivnosti nesprávná.*“ (Soukupová et al., 2010, s. 539)

Je téměř pravidlem, že prodejce má úplnější informace o nabízeném zboží než jeho potenciální spotřebitel. Tržní selhání jsou v tržní ekonomice řešena prostřednictvím hospodářské politiky státu, která má za cíl prostřednictvím mikroekonomických opatření státu oslabit jejich důsledky. Tržní selhání však mohou vyřešit i samotné subjekty vyskytující se na trhu a to vyjednáváním či dohodou. (Soukupová et al., 2010)

V tento moment je vhodné zmínit kromě nástrojů, kterými státní orgány ovlivňují chod tržního hospodářství i další faktor, a to že samotné rozhodování státních orgánů není bezchybné. Příčiny selhávání státu existují ve dvou oblastech, jedná se o nedokonalé rozhodování státních orgánů a informační zpoždění. Nedokonalé rozhodování státních orgánů vzniká i přes veškerou snahu státních úředníků o co nejlepší rozhodnutí, může být toto rozhodnutí nesprávné. Informační zpoždění vzniká jako časový rozdíl mezi momentem potřeby státního zásahu a okamžikem kdy si státní aparát uvědomí nezbytnost tento zásah učinit. V rámci informačního zpoždění vzniká i tzv. politické časové zpoždění. Toto zpoždění je způsobeno poměrně dlouhým rozhodovacím procesem státních orgánů, jedná se o období

od okamžiku počátku projednávání opatření až po jeho uplatnění státními orgány. Doba od okamžiku, kdy státní orgány přijmou dané opatření, do okamžiku kdy se přijaté opatření začne prosazovat v hospodářství je nazýváno implementační zpoždění. (Soukupová et al., 2010)

V této situaci může státní aparát podlehnout lobbyistickým tlakům a rozhodnout v zájmu nátlakové skupiny. Rozhodnutí státního aparátu, ale nemusí být ve vybraných případech efektivní. Lobbyistický nátlak v některých případech vede k jevu nazývanému vyhledávání renty (rent-seeking). Soukupová et al. (2010, s. 550) definuje podstatu vyhledávání renty jako „*Snahu tržních subjektů přivlastnit si prostřednictvím státních orgánů monopolní zisk.*“ Výraz renta se zde užívá k vyjádření skutečnosti, že firma získává příjmy vyšší než objem zdrojů, které vložila do realizace, dosáhne rychlejší doby návratnosti či vyšší míry ziskovosti. Samotné vyhledávání renty tedy znamená „*Neproduktivní vynaložení zdrojů tržním subjektem, jež mu přináší ekonomický zisk vyšší, než byl zisk v podmínkách dokonalé konkurence.*“ Soukupová et al. (2010 s. 550)

V závěru podkapitoly je uvedena ilustrace vycházející z knihy Ekonomie v jedné lekci, jejímž autorem je Henry Hazlitt. Cílem této ilustrace je poukázat na dvojí pohled při zkoumání nejen bezprostředních důsledků ale i dopadů dlouhodobých, a to na příkladu dopadu tohoto opatření nejen na jednu skupinu, ale i na ostatní skupiny.

Hazlitt (2005) při uvedení tohoto příkladu vychází z rozbité okenní tabule. U rozbité okenní tabule vedou přihlížející filozofickou úvahu. Rozbitá okenní tabule má dle jejich mínění pozitivní dopad. I přestože nová okenní tabule ponese nemalé náklady, světlou stránkou je zde právě fakt, že sklenář získá práci. Sklenář získá určitou finanční částku, kterou bude moci utratit u dalšího obchodníka a další obchodníci budou utrácet dál do nekonečna. Jedna rozbitá okenní tabule tedy poskytne peníze a vytvoří zaměstnanost. Logickým závěrem této situace dle přihlížejících je, že osoba, která rozbila okenní tabuli. Není veřejnou hrozbou, ale naopak veřejným dobrodincem.

Hazlitt (2005) však nabízí i druhý pohled na situaci. Přihlížející mají pravdu v tom, že rozbitá okenní tabule se stane obchodem pro jednoho sklenáře. Sklenář získá práci a bude spokojen. Majitel, který bude nucen vynaložit nemalé náklady na novou okenní tabuli, však přijde o částku, kterou měl v úmyslu utratit za nový oblek. Avšak protože musel vyměnit okenní tabuli, jeho úmysl koupit si nový oblek je tedy nenávratně ztracen. Místo toho, aby měl okno a peníze, má nyní pouze okno. Jinými slovy, protože měl v úmyslu koupit si nový oblek,

místo okna a obleku se nyní musí spokojit pouze s novým oknem. V tomto případě tedy společnost ztratila nový oblek, který by býval vznikl. Sklenářům získaný obchod se tedy stal ztraceným obchodem krejčího. Nevytvořila se žádná zaměstnanost. Přihlízející uvažovali pouze o dvou stranách transakce (sklenáři a majiteli okenní tabule), třetí zúčastněnou stranu v tomto případě krejčího zcela opomněli. Zapomněli na krejčího, protože vůbec nevstoupil na scénu. Kolemjdoucí uvidí nově zasklenou okenní tabuli, avšak nikdy neuvidí oblek, protože nikdy nebude vyroben. Závěrem je tedy že, kolemjdoucí vidí bezprostředně pouze to, co vidí na vlastní oči.

Cílem ilustrace bylo poukázat na fakt, že společnost bezprostředně vnímá pouze to co je přímo viditelné na vlastní oči. Dlouhodobé dopady realizovaných opatření, které nejsou jasné viditelné na vlastní oči, si společnost neuvědomuje a často dochází k jejich přehlížení.

2.3 Podpora z plynoucí z fondů Evropské unie

Tato podkapitola je věnována úvodu do politiky hospodářské a sociální soudržnosti EU. V podkapitole je stručně nastíněn cíl politiky hospodářské a sociální soudržnosti EU, dále nástroje, prostřednictvím kterých je realizována. Strategické dokumenty a z nich vycházející operační programy programového období 2007 - 2013. V závěru podkapitoly je krátce nastíněno programovací období 2014 – 2020.

Den 1. 5. 2004 je zapsán jako významný den v dějinách EU, Česká republika (dále jen ČR) se společně s dalšími 9 zeměmi stala členem EU. Pro ČR je to jedna z nejvýznamnějších událostí samostatného českého státu.

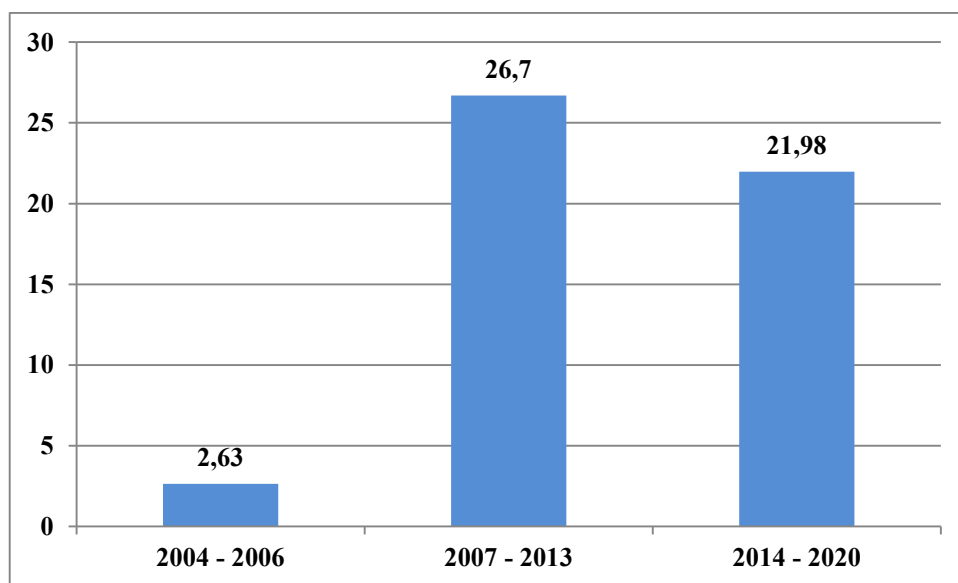
Politika hospodářské a sociální soudržnosti (též nazývána kohezní politika) vychází z principu solidarity. Kdy bohatší členské státy, přispívají chudším státům a regionům a tím směřují ke zvýšení kvality života obyvatel celé EU. Již Římská smlouva z roku 1958 upozornila na existenci regionálních rozdílů v rámci členských zemí Společenství, vznikl tedy závazek ke snížení těchto rozdílů. Členské státy se zavázaly k záměru zajistit harmonický rozvoj členských zemí a zmenšování rozdílů mezi jednotlivými regiony.(Bachtler, Mendez and Wishlade, 2013)

Politika soudržnosti patří k nejvýznamnějším agendám EU. Cílem je podporovat harmonický a udržitelný rozvoj ekonomických činností, vysokou úroveň zaměstnanosti, ochranu a zlepšování životního prostředí na území EU. (MMR, 2013a)

Hlavním nástrojem realizace evropské politiky hospodářské a sociální soudržnosti jsou fondy EU, prostřednictvím kterých jsou rozdělovány finanční prostředky. Politika soudržnosti je realizována prostřednictvím Strukturálních fondů a Fondu soudržnosti. Strukturální fondy jsou orientovány na chudší či případně jinak znevýhodněné regiony (např. venkovské oblasti, upadající průmyslové oblasti, oblasti s geografickým nebo přírodním znevýhodněním, řídce osídlené oblasti či pohraniční regiony).

Finanční prostředky ze Strukturálních fondů jsou čerpány v rámci programových období a na základě jasně definovaných cílů a priorit. O výši alokace pro jednotlivá programovací období v České republice vypovídá graf č. 2.1. Výše alokace ve vybraných programovacích obdobích pro Českou republiku (v mld. €) kde je zřejmé, že politika soudržnosti byla právě v minulém programovacím období 2007 – 2013 prioritní oblastí.

Graf č. 2.1: Výše alokace ve vybraných programovacích obdobích pro Českou republiku (v mld. €)



Zdroj: MMR, 2013a, vlastní úprava

Státy, které jsou podporovány z politiky soudržnosti, mají povinnost přidělené prostředky vyčerpat do určitého termínu dle tzv. pravidla $n+2$ resp. $n+3$. Pravidlo $n+3$ / $n+2$ je administrativní nástroj k zajištění plynulosti čerpání finančních prostředků ze Strukturálních fondů i Fondu soudržnosti. Dle tohoto pravidla musí být alokace podpory pro n -tý rok vyčerpána v následujících třech/dvou kalendářních letech. Pro alokace v letech 2008, 2009 a 2010 platí pravidlo $n+3$. Pro alokace let 2011 a 2012 je realizováno pravidlo $n+2$. Část rozpočtových závazků, tedy alokace roku 2013 budou automaticky zrušeny, pokud Evropská

komise neobdrží žádost o platbu do 31. 3. 2017. Z toho vyplývá, že prostředky které nejsou z příslušné alokace vyčerpány do konce daného roku, podléhají tzv. automatickému zrušení závazku. Znamená to tedy, že alokace podpory na daný rok je snížena o nevyčerpané finanční prostředky. (MMR, 2009b)

I přestože ČR získala v programovacím období 2007 – 2013 nejvyšší alokaci ze všech členských zemí EU, ČR čerpá prostředky z fondů EU nejpomaleji oproti ostatním členským zemím EU. Za problematikou stojí pravděpodobně několik příčin, špatné finanční plánování, špatný kontrolní systém či problematika korupce na regionální a místní úrovni čerpání. Další příčiny a bariéry limitující čerpání ze Strukturálních fondů EU uvádím v kapitole 2.4 Překážky limitující čerpání z fondů EU.

2.3.1 Strukturální fondy pro období 2007 - 2013

Evropský fond regionálního rozvoje (dále jen ERDF) a Evropský sociální fond (dále jen ESF) byly strukturálními fondy pro programovací období 2007-2013 a jsou zachovány i pro programovací období 2014-2020.

ERDF je zaměřen na vyrovnávání rozdílů v zaostávajících oblastech formou podpory investičních projektů a je objemově největší a nejvýznamnější ze Strukturálních fondů. ESF podporuje realizaci evropské strategie zaměstnanosti prostřednictvím investic do lidských zdrojů.

Tyto dva fondy byly určeny k financování cílů programového období 2007 – 2013:

- Konvergence,
- Regionální konkurenceschopnost a zaměstnanost,
- Evropská územní spolupráce.

Cíl Konvergence je zaměřen na podporu hospodářského rozvoje a tvorby pracovních míst v nejméně rozvinutých členských státech a oblastech. V ČR se tedy jedná o všechny regiony soudržnosti mimo Hlavní město Praha. Druhý cíl, Regionální konkurenceschopnost a zaměstnanost se orientuje na změny v průmyslových, městských a venkovských oblastech s HDP vyšším než 75% průměru EU. Poslední, třetí cíl Evropská územní spolupráce, podporuje projekty přeshraniční spolupráce mezi členskými státy. (Bajer, 2009)

V EU je pro účel politiky soudržnosti využíván systém regionálního členění nazvaný NUTS (Jednotná nomenklatura územních statistických jednotek). Každý z členských států je rozdělen do úrovně dle počtu obyvatel, základní jsou tři úrovně statistických jednotek. Rozdělení České republiky, dle klasifikace NUTS je rozvedeno v příloze č.1: Rozdělení ČR dle nomenklatury územních statistických jednotek. Pro čerpání finančních prostředků z fondů EU je nejvíce využívána úroveň regionů soudržnosti NUTS II pro cíl Konvergence a částečně i pro cíl Regionální konkurenceschopnost a zaměstnanost. Kromě tří úrovní NUTS existují i dvě nižší úrovně územněsprávního statistického členění, jedná se o tzv. místní administrativní jednotky (LAU). Tyto jednotky však již nejsou určující pro rozdělení prostředků z fondů EU. (MMR, 2013g)

Mezi Strukturální fondy, jak již bylo zmíněno výše, tedy patří ERDF a ESF.

ERDF vznikl v roce 1974, prostřednictvím tohoto fondu jsou podporovány investiční projekty směřované k cíli zlepšit podmínky pro hospodářský růst, zvýšit zaměstnanost, podpora podnikání a to především rozvoj malých a středních podniků, cestovní ruch, kulturu, spolupráci mezi městy a venkovem, přeshraniční spolupráci, ochranu životního prostředí a další oblasti. Prostředky z ERDF jsou cíleny regionům, jejichž rozvoj zaostává za evropským průměrem, tedy regionům s HDP na obyvatele je nižší než 75% průměru HDP EU 28. (MMR, 2013a)

ESF je strukturálním fondem EU. ESF byl vytvořen Římskou smlouvou v roce 1958 za účelem zlepšit pracovní příležitosti pro občany a usnadnit geografickou a profesní mobilitu pracovních sil. (Bachtler, Mendez and Wishlade, 2013)

Prostřednictvím ESF je realizována Evropská strategie zaměstnanosti. Hlavním cílem je rozvíjet zaměstnanost, snižovat nezaměstnanost, podporovat sociální začlenění osob, rovných příležitostí, zaměřuje se na rozvoj lidských zdrojů a trhu práce.

ESF podporuje projekty neinvestičního charakteru, jako jsou např. rekvalifikace nezaměstnaných, programy pro osoby zdravotně postižené, děti, mládež, etnické menšiny, projekty pro podporu začínajícím OSVČ, projekty pro rozvoj vzdělávacích programů, stáže studentů, pedagogů a vědeckých pracovníků v soukromém a veřejném sektoru a další. (ESF, 2008)

2.3.2 Fond soudržnosti

Byl zřízen Maastrichtskou smlouvou v roce 1993. Cílem Fondu soudržnosti (dále jen FS) je podporovat nejméně prosperující členské státy. Podpora z FS je zaměřena na dvě oblasti a to životní prostředí a dopravu. (Molle, 2007)

Nárok na podporu z FS mají členské státy, jejichž hrubý národní důchod/1 obyvatele nedosahuje 90% průměru EU. Prostřednictvím FS unie přispívá na opatření ke sledování svých cílů v oblasti životního prostředí, a to na energetickou účinnost a obnovitelné zdroje energie, na opatření v odvětví dopravy, v železniční, říční a námořní dopravě, v řízení silniční, námořní a letecké dopravy, v ekologické městské dopravě a ve veřejné hromadné dopravě.

V programovém období 2007 – 2013 činnost FS byla propojena s aktivitami v rámci cíle Konvergence. Pro programovací období 2014 – 2020 se FS zaměřuje na investiční priority:

- podpora přechodu na nízkouhlíkové hospodářství,
- podpora přizpůsobení se změně klimatu,
- zachování a ochrana životního prostředí a podpora účinného využívání zdrojů a
- podpora udržitelné dopravy a
- odstranění překážek v klíčových síťových infrastrukturách.

(Úřední věstník Evropské unie, 2013)

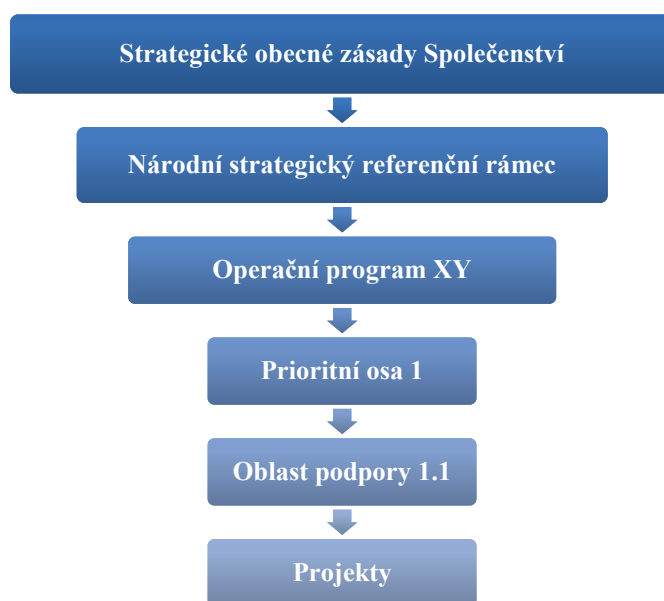
V programovacím období 2014 – 2020 FS se vztahuje na členské země: Bulharsko, Českou republiku, Estonsko, Chorvatsko, Kypr, Litvu, Lotyšsko, Maďarsko, Maltu, Polsko, Portugalsko, Rumunsko, Řecko, Slovensko a Slovinsko. (Úřední věstník Evropské unie, 2013)

Z prostředků FS jsou financovány projekty, které budou dále rozvedeny v kapitole č. 3 Kritéria pro zhodnocení dopadu dotací na trh nemovitostí. Jedná se o projekty realizované v oblasti nemovitostí se zaměřením na snížení energetické náročnosti budov.

2.3.3 Strategické dokumenty politiky soudržnosti EU v ČR pro období 2007 -2013

Proces získání finančních prostředků ze strukturálních fondů EU vyžaduje důsledné dodržování postupů a principů, v souladu s legislativou EU. Pro přehlednost je vhodné zmínit dokumenty, které předchází konečnému projektu. Soustavu strategických dokumentů pro období 2007 – 2013 znázorňuje Obr. č. 2.1.

Obr. č. 2.1: Soustava strategických dokumentů pro období 2007 - 2013



Zdroj: MMR, 2009d, vlastní úprava

Strategické obecné zásady Společenství

Marek a Kantor (2009) definují Strategické obecné zásady společenství jako rámcový strategický dokument pro regionální politiku EU, obsahující hlavní zásady a priority politiky hospodářské a sociální soudržnosti EU pro období 2007 – 2013. Dokument v sobě nese doporučení regionům jak co nejlépe využít finanční prostředky, které jsou k dispozici v rámci unijní regionální politiky.

Národní rozvojový plán ČR 2007 – 2013

Důležité postavení mezi programovými dokumenty nese Národní rozvojový plán, prostřednictvím kterého členský stát jasně definuje konkrétní pravidla a strategie čerpání finančních prostředků. Národní rozvojový plán tedy vytyčuje cíle, kterých má být dosaženo. Obsahuje rozpracování priorit do dílčích cílů a popis jejich realizace. Součástí je i charakteristika koordinace politiky hospodářské a sociální soudržnosti. Hlavní funkcí Národního rozvojového plánu je tedy funkce podkladového materiálu pro vyjednávání Národního strategického referenčního rámce s Evropskou komisí. (Marek a Kantor, 2009)

Národní strategický referenční rámec

Národní strategický referenční rámec tvoří podklad pro jednotlivé operační programy, na jeho základě členský stát vyjednává s Evropskou komisí podobu operačních programů. Národní strategický referenční rámec definují Marek a Kantor (2009) jako rámcovou rozvojovou

strategii na úrovni státu a referenční nástroj pro přípravu programování fondů. Národní strategický referenční rámec má tedy funkci spojnice mezi evropskými prioritami, vyplývajících ze Strategických obecných zásad společenství, a národními prioritami politiky soudržnosti.

Operační program

V rámci politiky hospodářské a sociální soudržnosti EU probíhá čerpání finančních prostředků prostřednictvím operačních programů. Operační programy jsou z pohledu žadatelů a realizátorů projektů nejvýznamnějšími dokumenty. Poskytují informace o prioritách, řízení a finančních zdrojích.

V programovém období 2007-2013 bylo využíváno 26 OP, rozdělených do tří cílů politiky soudržnosti. Přehled jednotlivých OP uvádí Příloha č. 2: Rozdělení OP dle cílů politiky hospodářské a sociální soudržnosti.

Cíl Konvergence, jehož cílem je podpora hospodářského a sociálního rozvoje méně vyspělých regionů a členských států zahrnuje všechny regiony soudržnosti mimo Hlavní město Praha. Cíl Konvergence byl realizován 8 tematickými OP a 7 regionálními OP s alokací 25,89 mld. EUR.

Pro cíl Regionální konkurenceschopnost a zaměstnanost, fungovaly v období let 2007-2013 dva OP. Pod tento cíl spadá v ČR pouze Hlavní město Praha, alokace cíle byla 0,42 mld. EUR pro toto období.

V ČR pod cíl Evropská územní spolupráce spadá 9 OP, na které připadá částka 0,39 mld. EUR. (MMR, 2009d)

2.3.4 Příprava projektu a projektový cyklus

Pojetí definic projektu je několik. Doležal, Krátký a Cingl (2013, s. 9) definuje „*Projekt jako akci, která je:*

- *Jedinečná. Nejedná se tedy o nějaký opakovaný proces, ale o něco nového.*
- *Vymezená. Je jasné věcné, časové, finanční a případně další ohraničení.*
- *Různorodá. Dosažení stanoveného cíle vyžaduje různé dovednosti různých lidí.*
- *Komplexní. Řešení není jednoduché a na jednu poradu.*
- *Riziková. Tato vlastnost v podstatě vyplývá z předchozích – jde o něco nového, s čímž není moc zkušeností, je málo času, peněz, účastní se ho celá řada lidí. Projekt je spojen s řadou nejistých událostí, které jej mohou poškodit.“*

Pojetí definice projektu má i Marek a Kantor (2009, s. 57), kde definuje projekt jako „*Jednoznačnou skupinu koordinovaných aktivit s jasně daným začátkem a koncem, provedených jednotlivcem nebo týmem za účelem splnění specifických cílů v rámci definovaného času, nákladů a pracovních parametrů.*“

Podstatu projektu tvoří zavedení dosud neexistujících služeb nebo produktů, po kterých v tu chvíli existuje poptávka. Každý projekt by měl mít jasně definovaného nositele, primární cílovou skupinu konečných příjemců, systém zodpovědností a pravomocí, přesně stanovený rozpočet, systém průběžného vyhodnocování a zpětné vazby a jasně definovaná kritéria pro kontrolu stanovených cílů. (Marek a Kantor, 2009).

Podstatou úspěšného projektu je tedy splnit cíl a účel v požadované kvalitě, v rámci časového plánu a finančních prostředků. Současně by měla být naplněna očekávání všech subjektů účastnících se projektu.

Jsou rozlišovány dva typy projektů, investiční a neinvestiční. Investiční neboli tzv. tvrdé projekty jsou zaměřeny na pořízení investičního majetku, který se stane nástrojem k realizaci výstupů a naplňování cílů projektu. Projekty neinvestiční, tzv. měkké projekty, jsou zaměřeny na podporu realizace činností, kde pořízení majetku je podpůrnou záležitostí. Marek a Kantor (2009) uvádí příklad, u projektů neinvestičních se efekt (výstup) projeví již v průběhu projektu (po dobu jeho trvání), u investičních až po jejich ukončení (po dobu trvání projektu je budován nový hotel, ale pracovní místa pro nové zaměstnance lze zřídit až po jeho dokončení a kolaudaci).

Tvůrcem projektu mohou být subjekty např. obce, školy, podniky, neziskové organizace či soukromé firmy, které mají zájem uskutečnit aktivitu, na kterou chtějí získat podporu z EU. Z fondů EU se obecně podporují projekty veřejně prospěšné, jejichž cílem je zlepšení sociálního a ekonomického prostředí členských zemí a jejich regionů. Příjemci podpory musí vždy prokázat a doložit obecnou prospěšnost svého záměru, aby se podpora nestala pouhou samoučelnou finanční injekcí do zmíněných subjektů.

Projektový cyklus

Projektový cyklus je metodickou pomůckou, definující základní aktivity, které musí být realizovány v procesu přípravy a řízení projektu. Projektový cyklus definuje nejen fáze, ale i aktéry, kteří se na projektu podílí. Délka jednotlivých fází projektu se liší u každého individuálního projektu. Jednotlivé fáze se vzájemně, řídí stejnými principy a naznačují další směr pokračování v časovém i obsahovém hledisku.

Marek a Kantor (2009, s. 62) popisují projektový cyklus a dále jej rozdělují do 6 následujících fází:

- identifikace a formulace záměru,
- příprava projektu a jeho formulace,
- posouzení a schválení,
- vyjednávání a financování,
- implementace a monitoring a
- vyhodnocení.

Identifikace a formulace záměru je první fází projektového cyklu, její podstatu tvoří počáteční myšlenka projektu a její předběžný nástin, současně s důkladnou analýzou situace v dané problematice a regionu. V první fázi je podstatné především ověřit, zda je možné daný projektový záměr financovat z fondů EU. Proto je vhodné tento záměr konzultovat s kompetentním orgánem či pověřenými osobami. Pokud je projektový záměr slučitelný s konkrétním operačním programem, lze výsledky této fáze převést jako vstup do další fáze projektového cyklu.

Následuje fáze **Příprava projektu a jeho formulace**, jejím obsahem je rozpracovaný záměr projektu. Obsahuje tedy finanční a institucionální analýzy a dopad na životní prostředí, vyhodnocení cílů a plánu projektu, jsou definováni účastníci projektu a jeho management.

Pojem plánování projektu zahrnuje posouzení jeho rozsahu, rozpočtu, aktivit, rozvržení časového harmonogramu, personální obsazení, ale i rozpracování možných rizik do nejmenších detailů. Hlavní cílem této fáze, je stvrdit význam a proveditelnost projektu.

Posouzení a schválení, je třetí fází projektového cyklu, která obsahuje posouzení projektu řídicím orgánem. Řídicí orgán je příjemcem žádosti o podporu včetně všech povinných příloh. Právě řídicí orgán žádost hodnotí, analyzuje a to z hlediska formální a věcné přijatelnosti. Zkoumání jsou podrobeny ekonomické, finanční, technické, sociální aspekty projektu a dopady na tzv. horizontální témata.

Vyjednávání a financování, to jakým způsobem bude projekt financován, ovlivňuje nejen typ projektu ale i nástroj politiky hospodářské a sociální soudržnosti, který daný projekt využije. V této fázi je projednáván především rozpočet a uzavření smlouvy mezi předkladatelem projektu a odpovědným schvalovatelem. Finanční řízení projektu a vyjednávání o financování je úměrné velikosti a celkové náročnosti projektu. V případě splnění všech náležitostí je projekt schválen k financování, poté příjemce dotace přijímá

podmínky, které při čerpání a používání finančních prostředků má povinnost dodržet. Dotace je přísně účelová, lze ji tedy využít jen na účel uvedený v rozhodnutí.

V páté fázi projektu, **Implementace a monitoring**, nastává samotná realizace projektu. Podstatou následného monitoringu projektu je prověřit, zda se skutečná realizace projektu neodchýlila od původního plánu. Smyslem je tedy definovat problémy projektu co nejdříve, co nejrychleji a nejúčinněji zvolit opravné prostředky a tím zajistit dosažení úspěšného výsledku.

Hodnocení, je závěrečnou fází projektového cyklu. Vyhodnocuje efektivnost a dopady projektu v porovnání se stanovenými cíli. Je tedy zjišťováno, zda byly dané cíle splněny, a výstup projektu naplněn.

V projektovém cyklu, má každá fáze důležité postavení, poskytuje podklady pro následující fázi. Celý cyklus je tedy souvislým procesem. Především první až třetí fáze jsou základem úspěchu projektu, pokud jsou v pořádku pravděpodobnost úspěchu projektu je vyšší.

2.3.5 Fondy Evropské unie pro období 2014 - 2020

Pro programovací období 2014 – 2020 každý členský stát vypracovává dokument Dohoda o partnerství pro programové období 2014 – 2020. V tomto dokumentu jsou stanoveny cíle a priority pro efektivní využívání Evropských strukturálních a investičních fondů (dále jen ESIF) za účelem naplnění strategie Evropa 2020. ESIF zahrnuje:

- Evropský fond regionálního rozvoje (ERDF),
- Evropský sociální fond (ESF),
- Fond soudržnosti (FS),
- Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova (EZFRV) a
- Evropský námořní a rybářský fond (ENRF).

Dohoda dále obsahuje operační programy a dva cíle politiky soudržnosti. Pro programové období 2014 - 2020 se jedná o cíl Investice pro růst a zaměstnanost a cíl Evropská územní spolupráce. Celková alokace pro programové období 2014 – 2020 je 21,88 mld. Eur. Podstatná část částky plyne do dopravní infrastruktury, vědy a výzkumu a do systému vzdělávání. Nepatrně menší částka plyne do sektoru životního prostředí a hospodářství a do projektů s důrazem na inovace, znalostní ekonomiku a energetiku (úspory energií a zvyšování energetické účinnosti). (Česká spořitelna, 2014)

V programovém období 2014 – 2020 budou realizovány ze Strukturálních fondů následující OP:

- OP Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost,
- OP Výzkum, vývoj a vzdělávání,
- OP Praha – pól růstu ČR,
- OP Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost,
- Integrovaný regionální operační program,
- OP Životní prostředí,
- OP Doprava a
- OP Zaměstnanost. (MMR, 2014f)

2.4 Překážky limitující čerpání z fondů Evropské unie

V letošním roce 2014 je ČR již 10 let členem EU. Za toto období lze vyzkoušet, jak se ČR naučila využívat možnosti, které jí členství v EU nabízí. V následující části jsou stručně rozpracována dvě programovací období, kterých se ČR jako člen EU účastnila.

Politika soudržnosti je politikou koordinovanou, tj. její rámec nastavuje EU, ale samotnou realizaci provádí jednotlivé členské státy. Fungování politiky soudržnosti bylo zmíněno v předchozí podkapitole. Tato podkapitola je zaměřena na nedostatky ve fungování této politiky v rámci ČR, především na bariéry limitující čerpání z fondů EU a to ve zkráceném programovacím období 2004 – 2006 a posléze v období 2007 – 2013.

ČR čerpá prostředky jako člen EU 10 let, ve zkráceném období 2004 – 2006, tj. období od vstupu ČR do EU do ukončení programového období. Až minulé programovací období 2007 – 2013 je pro ČR plným programovacím obdobím, na kterém se podílela od počátku až do konce.

ČR měla možnost od roku 2000 až do vstupu do EU, čerpat z předvstupních programů Phare, ISPA, SAPARD. Toto období mělo připravit státy, připravující se na vstup do EU, k „vyzkoušení“ si práce s projekty v rámci pravidel fondů EU.

Bariéry nebo jinak řečeno limitující prvky čerpání z fondů EU se objevují jak v samotném nastavení operačních programů, tak i v jejich implementaci, vyhlášení výzev, podávání žádostí ale i ve výběru projektů a jejich samotné realizaci.

Období 2004 – 2006

ČR vstoupila do již probíhajícího sedmiletého programovacího období, v jeho druhé polovině, z toho vyplývala potřeba převzít veškerý institucionální a legislativní rámec spojený s realizací politiky soudržnosti. Pro ČR bylo toto zkrácené období zkouškou, zda dokáže jako nová členská země EU vytěžit maximum. Současně bylo toto období zkouškou zda, je systém příjmu pomoci ze Strukturálních fondů nastaven správně.

Zimmermannová a Brown (2012) uvádí že, jak žadatelé, tak i pracovníci administrativních struktur, vnímali systém implementace strukturální pomoci jako administrativně náročný a nepřipravený. Kvalitu systému hodnotí jako celkem v pořádku, a systém jeho fungování jako postupně se zlepšující. Dále rozvádí jednotlivé bariéry:

Komunikačně – informační bariéry

Oblast zahrnuje tok informací uvnitř celého systému poskytování dotací z fondů EU. Jedná se tedy jak o informace poskytované administrátory žadatelům, tak i příjemcům pomoci či veřejnosti. Existuje zde stále přetrvávající problém poskytování rozporuplných informací, tedy odlišného výkladu metodických pokynů mezi jednotlivými subjekty. Je vhodné upozornit i na kvalitu a rozsah poskytovaných materiálů, především v nepřehlednosti, nesourodosti a neaktuálnosti informací.

Nízká míra propagace a komunikace s potenciálním žadatelem

Existovala řada programů, které neměly problémy s počtem podaných žádostí, a právě jimi požadované prostředky převyšovaly nabídku prostředků z fondů EU. Ale byla i řada programů, kde nedostatečné čerpání bylo zapříčiněno neuspokojivou propagací mezi možnými žadateli.

Nevyhovující monitorovací systém

Monitorovací systém neumožňoval shromažďovat informace v požadované struktuře a čase, tak jak vynucovala legislativa EU či příslušné programové dokumenty. Problémy se vyskytovaly např. v rozdílné míře spolufinancování v rámci jednoho opatření, nutnosti opakovaně zadávat informace do systému či komplikacemi při přenosu mezi jednotlivými částmi monitorovacího systému.

Institucionálně – administrativní bariéry

Zahrnují bariéry v administraci projektových žádostí, projektů, kontrol, opatření, hodnocení a výběru projektů určených k realizaci. Pozitivní v této oblasti je ale viditelné učení se a zlepšování jak na straně žadatelů tak i administrátorů. Za nejzávažnější komplikaci je uváděn složitě nastavený systém podávání projektů. Pro žadatele o prostředky ze fondů EU bylo kompletní zpracování žádosti značně časově náročné a odborně složité. Ve velmi krátké době se na trhu objevily firmy, zabývající se poskytováním služeb žadatelům a následně i příjemcům dotací. Nejen kvalita, ale i odborná úroveň těchto společností byla rozličná. Společnosti se od sebe lišily především v kvalitě výsledných produktů, velké množství poradců s krátkou dobou působení v oblasti přineslo spíše zmatek žadatelům v počáteční fázi přípravy projektové žádosti. V období před vstupem ČR do EU byla zřejmá nulová zkušenost, nejen na straně žadatelů, poradců i administrátorů. V následujícím období, je již viditelné že trh se začal formovat, ale i přesto se objevují nové málo zkušené poradní subjekty.

Administrace žádostí je velmi zdoluhavý proces, od samotného podání projektové žádosti, přes zpracování, vyhodnocení, výběr projektů určených k realizaci, až k informování žadatelů ke konečné fázi podpisu smlouvy. Délka jednotlivých etap neměla stanoveny žádné termíny, během celého období neměl žadatel žádné informace o průběžném stavu podané žádosti. Tento fakt nutil žadatele dotazovat se přímo u administrátorů na aktuální stav žádosti, v tak velkém objemu předkládaných žádostí, to způsobovalo pouze další časová zdržení.

Bariéry finančního charakteru a finanční toky

Zásadní v této oblasti je novinka v dotačním systému ČR, a to systém zpětného financování z fondů EU. Tedy postup, kdy jsou prostředky z fondů EU vyplaceny až po úspěšném dokončení projektu. Úspěšný žadatel byl povinen realizovat projekt ze svých finančních prostředků a až po jeho ukončení, došlo k proplacení prostředků EU prostřednictvím platebního orgánu (Ministerstvo financí ČR).

Strategicko - koncepční bariéry

Vznikly v důsledku špatného počátečního nastavení systému, především z nevyhovujícího nastavení programů. Je nezbytné klást důraz na správné počáteční nastavení v základních obecných dokumentech a operačních programech. V tomto období docházelo ke změnám u velké části programů, kdy výzva od výzvy byla upravována, což sice mělo vést ke

zdokonalení programu. Na druhou stranu žadatelé, poradci i administrátoři museli neustále sledovat změny náležitostí u konkrétních žádostí.

Hodnocení – evaluace účinnosti poskytované podpory

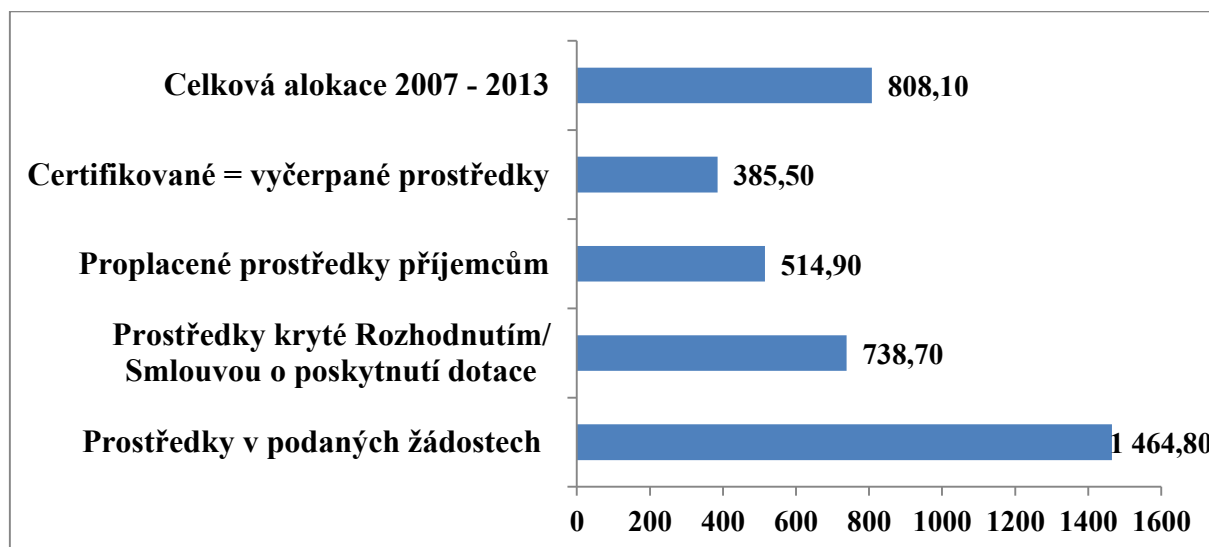
Cílem hodnocení je upozornit na selhávání mechanismu. Na základě tohoto hodnocení, vznikají doporučení ke změně postupů a nastavení, čímž dochází ke zlepšení systému jako celku. Proces hodnocení byl pro ČR novým administrativně náročným prvkem realizace politiky hospodářské a sociální soudržnosti.

S přiblížením se termínu pro aplikaci pravidla $n+2$, vztahujícího se na finanční prostředky alokované v roce 2004, se objevily problémy s čerpáním prostředků z evropských fondů. Objevily se diskuse o problémech při čerpání, spory zda se povede či nepovede vyčerpat všechny prostředky. Po skončení programového období, se dle zpráv ČR podařilo vyčerpat více než 99% z možných prostředků poskytnutých v rámci strukturálních fondů EU.

Období 2007 – 2013

Programové období 2007 – 2013 bylo obdobím, ve kterém byla ČR po celou dobu jeho trvání členským státem EU. Tomuto odpovídá i výše finanční alokace 26,7 mld. EUR. ČR v tomto období využívala 26 operačních programů. I v tomto programovacím období se očekával dramatický nárůst odcertifikovaných tedy vyčerpaných prostředků, až na konci příslušného období. A to především z důvodu již uvedeného, projekt se nejprve celý zrealizuje a až následně jsou náklady certifikovány a proplaceny. K 3. 1. 2014 je z celkové alokace období 2007 – 2014 vyčerpano 808,1 mld. Kč, tj. 47,7%. Více o čerpání v programovém období vypovídá graf č. 2.2.: Souhrnný stav čerpání ze SF/FS a národních zdrojů v mld. Kč k 3. 1. 2014.

Graf č. 2.2 Souhrnný stav čerpání ze SF/FS a národních zdrojů v mld. Kč k 3. 1. 2014



Zdroj: MMR Monitorovací zpráva, 2013h, vlastní úprava

Zimmermannová a Brown (2012) uvádí jako hlavní problémové oblasti období 2007 - 2013:

Byrokratická zátěž

Projevuje se nejen v počtu operačních programů, s čímž úzce souvisí objemný aparát administrátorů a i velké množství nezbytných procesů vedoucích k řádnému čerpání. Opět se zde vyskytují nejčastější bariéry, v rámci systému implementace, nedodržování lhůt a nedostatečné personální kapacity. Zátěží pro žadatele je i nadále příprava žádostí a vysoký počet příloh. Více než 50% žadatelů svěřuje přípravu projektové žádosti specializovaným firmám.

V tomto programovém období je aktuální problematika administrativních kapacit spojená se zaměstnanci státní správy. V minulém programovacím období se tento problém částečně vyřešil navýšením platů a nepropouštěním zaměstnanců pracujících na čerpání fondů EU. V programovacím období 2007 – 2013 vznikl rozpor mezi snahou zajistit stabilní proškolený tým administrátorů a pokusy vlády o snížení státního zadlužení cestou škrtů v počtu zaměstnanců státní správy včetně zaměstnanců pracujících s fondy EU. Právě tyto kroky ohrožují plynulé čerpání prostředků z Evropské unie, dochází k prodlužování i nedodržování lhůt nastavených již v minulém období. Propuštění zaměstnanci již nemohou dále předávat zkušenosti či zaučovat nové zaměstnance a tím dochází ke stálému opakování chyb novými

nezkušenými zaměstnanci. Tato snaha ušetřit ve své podstatě stojí více peněz, než původní počet zaměstnanců.

Monitorovací systém fondů EU

Garantem monitorovacího systému je Ministerstvo pro místní rozvoj, které zajišťuje věcný a finanční monitoring projektů spolufinancovaných z fondů EU. Monitorovací systém má řadu nedostatků, umožňuje zadávání nebo zanesení nesprávných dat, jak o finanční tak věcné charakteristice projektů.

Nedostatečná propagace a komunikace

I v tomto programovacím období se opakuje nedostatek ve formě nízké kvality předkládaných materiálů a publikací, které obsahují rozporuplné informace. Propagaci i komunikaci zajišťuje každý OP samostatně. Národní orgán pro koordinaci (funguje při Ministerstvu pro místní rozvoj) by měl napomáhat, aby výstupy všech OP působily jednotným dojmem, naopak vytváří další vlastní propagační materiály.

Velmi kladné ohodnocení získaly call centra, která vznikla za účelem poskytování informací o fondech EU a možných formách podpory. Mezi další formy podpory patří informační brožury, manuály či webové stránky. Z těchto zdrojů by měly vycházet stejné informace se stejnou terminologií, což bohužel nefunguje.

Hodnocení a hodnotitelé

I v tomto období je hodnocení velmi diskutovanou problematikou, zvláště s ohledem na možné korupční jednání. Právě pro hodnocení je důležitá transparentnost a nestrannost, kterou je nutné doložit i navenek formou informování veřejnosti i žadatelů o celém hodnotícím procesu. Zmíněné doložení stejného postupu u všech hodnocení, prováděných nestrannými hodnotiteli se nedaří a stále se objevují pochybnosti.

Policie ČR prošetřovala řadu podezření z korupce a podvodného jednání, která se objevovala již v předchozím období. V programovacím období 2007 – 2013 je zřejmý enormní nárůst vyšetřovaných případů.

V programovém období 2007 – 2013 o průběhu čerpání strukturálních fondů informovaly Měsíční monitorovací zprávy. Tyto zprávy představovaly hlavní výstup finančního monitoringu průběhu realizace operačních programů ČR. V programovém období

2014 – 2012 bude pravidelná monitorovací zpráva vycházet čtvrtletně, tzn. za první čtvrtletí roku 2014 bude vydána monitorovací zpráva 23. 4. 2014.

V rámci této práce budu tedy vycházet z posledních dostupných dat, která poskytuje Měsíční monitorovací zpráva z prosince 2013.

V období od počátku programového období 2007 – 2013 bylo v rámci politiky hospodářské, sociální a územní soudržnosti EU podáno (k 3. 1. 2014) 103 919 žádostí o podporu, v celkové hodnotě 1 464,8 mld. Kč. Doposud bylo vydáno 49 070 rozhodnutí/ smluv o poskytnutí dotace ve výši 738,7 mld. Kč což je 91,4 celkové alokace Národního strategického referenčního rámce. Objem proplacených prostředků na účty příjemců dosahují částky 514,9 mld. Kč, tedy 63,7% celkové alokace NSRR. Certifikované výdaje předložené Evropské komisi činí 385,5 mld. Kč, tedy 47,7% celkové alokace NSRR pro programové období 2007 – 2013.

Návrhy na zlepšení systému čerpání prostředků z fondů EU

Pro plné využití potenciálu fondů EU v programovacím období 2014-2020 je vhodné zmínit navržené změny a opatření (Česká spořitelna, 2014):

Větší povědomí o úspěšnosti čerpání

Evropská komise by měla věnovat pozornost informovanosti o úspěšnosti jednotlivých zemí při čerpání prostředků z fondů EU. Přestože jsou shromažďovány všechny relevantní údaje o čerpání prostředků v jednotlivých členských zemích, pravidelná hodnotící zpráva neexistuje. V zemích s nejhoršími výsledky čerpání by případná hodnotící zpráva o čerpání prostředků vyvolala veřejnou diskusi a následné odstranění překážek čerpání.

Intenzivnější spolupráce

V zemích střední a východní Evropy se vyskytují podobné problémy. V případě že by tyto země více využívaly přeshraniční spolupráci v regionu např. formou sdílení zkušeností v oblasti čerpání s ostatními státy či sdílením osvědčených postupů je možné, že by našly řešení pro odstranění bariér čerpání.

Jednoduchý implementační systém

Zejména v ČR fungovalo v programovacím období 2007 -2013 příliš mnoho OP, které byly realizovány mnoha řídicími orgány. Celý systém byl pro konečného příjemce dotace velmi

komplikovaný a mnohé z potenciálních žadatelů od podání žádosti odradil. Proto i zde platí, více někdy znamená méně.

Redukce byrokratických struktur

Souvisí s příliš složitým implementačním systémem, který často vede k vysoké a rozsáhlé byrokracii. V některých zemích je proto nízká schopnost čerpání prostředků spojena s vysokou byrokratickou zátěží. Právě byrokratické postupy jsou nejčastější překážkou při podání žádosti o dotaci.

Zvýšení transparentnosti

Pochybnosti o spravedlivosti přerozdělení dotací se objevily nejen v ČR, ale i v dalších zemích. V případě ČR se objevily případy zneužití prostředků z fondů EU související s jejich přerozdělením. Proces tvorby a výběru projektů by se měl stát spravedlivějším a průhlednějším což by vedlo ke zlepšení celkového pohledu na politiku soudržnosti.

Konzultace s bankami

Důležitou roli v procesu implementace nesou banky, poskytují spolufinancování příjemcům dotací z EU. Banky by měly být začleněny do fáze přípravy dotačního systému. Pokud banka odmítne poskytnout spolufinancování projektového záměru z důvodu rizikovosti, projektový záměr nelze realizovat. A to i v případě že dotace z příslušného OP je již schválena.

2.5 Shrnutí

V úvodní podkapitole je podrobně rozvedena oblast nemovitostí a především trhu nemovitostí. Je zde uveden cíl trhu nemovitostí, subjekty vystupující na tomto trhu, dále specifické vlastnosti, kterými se trh nemovitostí vyznačuje.

Následující podkapitola je věnována nutnosti sledovat dopad realizovaného opatření nejen v krátkodobém, ale především dlouhodobém časovém horizontu a taktéž dopad tohoto opatření nejen na přímo zúčastněné subjekty, ale na všechny ostatní subjekty.

Podkapitola s názvem Podpora plynoucí ze strukturálních fondů EU se zabývá nástroji této politiky, přípravou projektů a projektovým cyklem v závěru podkapitoly uvádím bariéry limitující čerpání z fondů EU. Podkapitola je zakončena návrhy ke zlepšení systému čerpání prostředků z fondů EU.

3 Kritéria pro zhodnocení dopadu dotací na trh nemovitostí

V této kapitole je rozvedeno vícekriteriální rozhodování a z něj vycházející metoda párového porovnání (neboli metoda Fullerova trojúhelníku). Při rozhodování by mělo být bráno v úvahu více než jedno kritérium, aby bylo možno posoudit všechny přímé i nepřímé důsledky dotací směřovaných na trh nemovitostí. V rámci této diplomové práce budou sestaveny kritéria pro tři projekty v oblasti nemovitostí, které byly realizovány za podpory z fondů EU.

K využití metody párového porovnání byla sestavena kritéria, která berou v potaz nejen krátkodobé ale i dlouhodobé dopady. Pro vyhodnocení nejdůležitějšího kritéria z pohledu žadatelů o dotaci bude tedy využita metoda párového porovnání, která patří do skupiny metod vícekriteriálního rozhodování.

Následně je v kapitole krátce nastíněn OP Životní prostředí, ze kterého vychází projekty, které budou hodnoceny prostřednictvím zmíněné metody.

3.1 Vícekriteriální rozhodování

V úvodu následující podkapitoly je nastíněno vícekriteriální rozhodování a z něj vycházející metoda párového porovnání (neboli metoda Fullerova trojúhelníku). V podkapitole je uveden princip fungování metody párového porovnání, dále je v podkapitole tato metoda aplikována na tři projekty podpořené z fondů EU.

Křupka, Kašparová a Máchová (2012, s. 7) definují rozhodování jako *„Vytvářející se činnost, která umožňuje řešit rozhodovací problémy, tj. problémy s více alternativami řešení. Nutnou a postačující podmínkou rozhodování je tedy proces volby – posuzování jednotlivých alternativ a výběr rozhodnutí.“*

Výsledky rozhodování z hlediska zájmů racionálního účastníka lze hodnotit prostřednictvím jednoho nebo více kritérií a pomocí vah, které určují preferenci daných kritérií. Výběr nejlepší alternativy je nazýván optimálním rozhodováním.

Základním krokem v rozhodování je proces volby, tedy posuzování jednotlivých variant a výběr rozhodnutí. Volba kritérií určuje aspekty variant, které budou předmětem hodnocení a tím ovlivňují volbu optimální varianty či správného stanovení preferencí u jednotlivých variant. Pro stanovení kritérií je zásadní jakého cíle má být prostřednictvím hodnocení stanovených kritérií dosaženo. Při sestavování souboru kritérií rozhodovatel zpravidla vychází

z cílů, které se vztahují především k žádoucím dopadům a účinkům daného opatření. Mezitímco krátkodobé dopady se objevují bezprostředně po realizaci daného opatření. Dlouhodobé dopady se neobjevují bezprostředně po realizaci, ale až po uplynutí určitého časového období. Dlouhodobé dopady jsou často přehlíženy, stejně jako nepříznivé účinky daných opatření. Právě opomíjení nepříznivých účinků oslabuje proces vědomého vyhledávání možných negativních dopadů variant. Rozhodovatelé by měly vyhledávat i tyto dopady a respektovat je v souboru kritérií. Soubor kritérií pro hodnocení variant by měl být takový, aby umožňoval posoudit a zhodnotit všechny přímé i nepřímé důsledky variant. Fotr et al. (2006)

Jednotná a dostatečně všeobecná teorie „optimálního“ rozhodování neexistuje. Rozhodnutí v současné době nelze učinit jen na základě intuice. K rozhodnutí jsou potřebná „tvrdá“ data tedy reálné a spolehlivé podklady, a metody, které umožní práci i s neurčitostí. Pro výběr konkrétní metody je nutné posoudit aplikovatelnost metody a náročnost z hlediska stanovení vah důležitostí kritérií. (Křupka, Kašparová a Máchová (2012)

Rozhodovací procesy

Křupka, Kašparová a Máchová (2012, s. 11) klasifikují *rozhodovací procesy*:

- *dobře a špatně strukturované rozhodovací problémy,*
- *rozhodovací procesy za jistoty, rizika a nejistoty,*
- *s individuálním nebo kolektivním subjektem rozhodování,*
- *procesy statické a dynamické, při uvažování diskrétního času – jednoetapové (jednostupňové) a víceetapové (vícestupňové) procesy,*
- *jednokriteriální a vícekriteriální (multikriteriální) procesy rozhodování,*
- *strategické (koncepční), taktické a operativní,*
- *procesy konfliktní a bezkonfliktní.*

Rozhodovací proces je chápán jako proces, ve kterém je hledáno řešení rozhodovacích procesů s více (alespoň dvěma) alternativami. V úlohách vícekriteriálního rozhodování je určena konečná množina n variant, které jsou ohodnoceny na základě m kritérií.

Varianty (alternativy) neboli konkrétní rozhodovací možnosti jsou posuzovány na základě kritérií. Kritéria lze klasifikovat následovně (Křupka, Kašparová a Máchová, 2012):

- **dle povahy na maximalizační a minimalizační.**

Maximalizační kritéria, nejlepší hodnoty mají nejvyšší hodnoty (např. výše měsíčního platu).

Minimalizační kritéria, nejlepší hodnoty mají nejnižší hodnoty (doba cesty do zaměstnání).

- **dle kvantifikovatelnosti**

Kvantitativní kritéria jsou vyjádřena objektivně měřitelnými údaji (např. začátek pracovní doby). Kvalitativní kritéria nelze objektivně měřit, tyto varianty jsou ohodnoceny pouze slovně. U kvalitativních kritérií jsou využívána slovní hodnocení a bodovací stupnice.

Cílem rozhodování je vybrat tzv. optimální variantu, tedy variantu, která je dle daných kritérií ohodnocena nejlépe. Objasnit co je v dané situaci vhodné považovat za optimální, je nejobtížnější krok rozhodovacího procesu. Právě v tomto momentu je nutný přístup zkušeného rozhodovatele, který dokáže převést rozhodování v podmínkách střetu zájmů z oblasti emocionální do oblasti logicko-analytické. Vícekriteriální rozhodování se vyznačuje modelováním rozhodovacích situací, ve kterých je definována množina variant a soubor kritérií. Na základě kritérií budou varianty hodnoceny. Křupka, Kašparová a Máchová (2012)

3.1.1 Metody stanovení vah kritérií

Metody vícekriteriálního rozhodování vyžadují odlišení jednotlivých kritérií z hlediska jejich významnosti. Jedna z používaných variant je pomocí tzv. vah. Váhy jsou číselným vyjádřením významnosti kritérií, resp. jsou vyjádřením důležitosti sledovaných cílů, které jsou transformovány do kritérií. Čím je tedy kritérium významnější (rozhodovatel jej považuje za významnější) tím je jeho váha vyšší. Méně významným kritériím je naopak přiřazena váha nižší. K dosažení srovnatelnosti vah souboru kritérií, jsou váhy normovány, aby jejich součet byl roven jedné. Fotr et al. (2006)

3.1.2 Metoda párového porovnání

Metoda párového porovnání neboli metoda Fullerova trojúhelníku, principem metody je zjistit počet preferencí vzhledem ke všem ostatním kritériím souboru. Fotr et al. (2006)

Fullerova metoda je využívána při větším počtu kritérií, kdy je vhodnější srovnávat navzájem pouze dvě kritéria. Vyhodnocení probíhá na základě srovnání v tzv. Fullerově trojúhelníku. Kde jsou jednotlivá kritéria pevně očíslována pořadovými čísly 1, 2, ..., n .

Fullerův trojúhelník se skládá z pevně stanovených dvojřádků, kde každá dvojice kritérií se vyskytuje pouze jedenkrát. U každé z dvojic je vybráno kritérium, které je považováno za důležitější. Preferované kritérium je označeno jedničkou, v opačném případě nulou. Pro každé kritérium je dále stanoven počet jeho preferencí, ten je roven součtu jedniček v řádku daného kritéria a součtu nul ve sloupci daného kritéria (viz Tab. č. 3.1). Dle počtu preferencí jednotlivých kritérií se určí normované váhy dle vztahu:

$$v_i = \frac{f_i}{\sum_{i=1}^n f_i} \quad 3.1$$

kde: v_i je normalizovaná váha i -tého kritéria, f_i je počet preferencí i -tého kritéria, a n je počet kritérií. Fotr et al. (2006, s. 179)

Tab. 3.1 Stanovení vah kritérií pomocí metody párového porovnání

Kritéria	K ₁	K ₂	K ₃	...	K _n	Počet preferencí	Váhy v_i
K ₁		1	0	...	1
K ₂			0	...	0
K ₃				...	0
•			
•			
•			
K _{n-1}					1
K _n					

Zdroj: Křupka, Kašparová a Máchová (2012, s. 21)

Zmíněná Fullerova metoda bude dále aplikována na konkrétní projekty, které byly financovány z Fondu soudržnosti v rámci OP Životní prostředí.

3.2 Projekty realizované v oblasti nemovitostí v rámci OP Životní prostředí

Následující podkapitola obsahuje charakteristiku OP Životní prostředí, který fungoval v programovacím období 2007 – 2013 a je dále zachován i pro programovací období 2014 – 2020. Podkapitola je zaměřena na prioritní osu 3 – Udržitelné využívání zdrojů energie a z ní vycházející oblast podpory 3.2 – Realizace úspor energie a využití odpadního tepla. Z důvodu, že právě z této prioritní osy a oblasti podpory vychází projekty, které mi byly dány k dispozici, a budou v následující podkapitole podrobně rozpracovány.

OP Životní prostředí byl v programovém období 2007 – 2013 jedním z 26 OP využívaných v České republice. OP Životní prostředí tvoří rámec pro projekty, které mohou být spolufinancovány ze Strukturálních fondů nebo z Fondu soudržnosti. Globálním cílem OP Životní prostředí je ochrana a zlepšování kvality životního prostředí jako jednoho ze základních principů udržitelného rozvoje. K naplnění globálního cíle jsou stanoveny specifické cíle, tyto jsou dále rozvedeny v rámci prioritních os. OP Životní prostředí má stanoveny následující prioritní osy:

- zlepšení vodohospodářské infrastruktury a snížení rizika povodní,
 - zlepšení kvality ovzduší a snižování emisí,
 - udržitelné využívání zdrojů energie,
 - zkvalitnění nakládání s odpady a odstraňování starých ekologických zátěží,
 - omezování průmyslového znečištění a environmentálních rizik,
 - zlepšování stavu přírody a krajiny,
 - rozvoj infrastruktury pro environmentální vzdělávání, poradenství a osvětu.
- (Implementační dokument OPŽP, 2013)

Projekty, které jsou uvedeny v následující podkapitole, vychází z prioritní osy 3 – Udržitelné využívání zdrojů energie a oblasti podpory 3.2 – Realizace úspor energie a využití odpadního tepla. Globálním cíl této prioritní osy v programovacím období 2007 – 2013 bylo udržitelné využívání zdrojů energie, a to především obnovitelných zdrojů energie a prosazování úspor energie. Oblastmi podpory v této prioritní ose pro programovací období 2007 – 2013 byly výstavba nových zařízení a rekonstrukce stávajících zařízení s cílem zvýšit využívání obnovitelných zdrojů energie pro výrobu elektřiny, tepla a kombinované výroby elektřiny a tepla, dále realizace úspor energie a využívání odpadního tepla u nepodnikatelské sféry. (Implementační dokument OPŽP, 2013)

Prioritní osa 3 ve zmíněném programovacím období byla cílena na prosazování úspor energií v neziskové sféře, tedy u objektů rozpočtové sféry, veřejně účelových zařízení, obecních objektů apod. Pro dosažení cíle snížení energetické náročnosti České republiky je nezbytné navýšení využívání odpadního tepla a zaměření se na úspory energií v neziskovém sektoru.

Oblast podpory 3.2 – Realizace úspor energie a využití odpadního tepla

Pro zvýšení úspor energie byly v rámci oblasti podpory navrženy typová technická opatření, především podpora snižování spotřeby energie budov neziskového sektoru formou energeticky výhodnějšího pláště budov a efektivnějších systémů distribuce energií.

Podporované aktivity v rámci oblasti podpory byly zateplovací systémy budov, zrušení tepelných mostů, měření a regulace, a instalace zařízení k využívání odpadního tepla k výrobě tepelné či elektrické energie.

Řídícím orgánem OP Životní prostředí je Ministerstvo životního prostředí a funkci zprostředkujícího subjektu vykonává Státní fond životního prostředí.

Příjemci podpory poskytované v rámci Prioritní osy 3 – Udržitelné využívání zdrojů energie:

- územní samosprávné celky a jejich svazky,
- nadace a nadační fondy,
- občanská sdružení a církve,
- příspěvkové organizace,
- obecně prospěšné společnosti,
- organizace zřízené na základě zvláštního zákona,
- organizační složky státu a jejich přímo řízení organizace,
- neziskové organizace,
- právnické osoby vlastněné veřejnými subjekty. (Implementační dokument OPŽP, 2013)

3.3 Identifikace projektů

V následující podkapitole jsou představeny tři projekty, podpořené z OP Životní prostředí a financované z Fondu soudržnosti. Předmětem realizace u zmíněných projektů je snížení energetické náročnosti budov a z toho plynoucí úspora energií. V podkapitole jsou rozpracovány tyto projekty:

- ZŠ Šardice - Zateplení a výměna oken
- MŠ Šardice - Zateplení a výměna oken a
- EKOTERMO Ostrava - Jih.

Projekty spadají do prioritní osy 3 – Udržitelné využívání zdrojů energie, oblasti podpory 3.2 – Realizace úspor energie a využití odpadního tepla u nepodnikatelské sféry.

U projektů je využita metoda párového porovnání (neboli metoda Fullerova trojúhelníku). Záměrem pro využití této metody je vyhodnotit, které ze sestavených kritérií je žadateli o podporu z fondů EU preferováno.

3.3.1 ZŠ Šardice – Zateplení a výměna oken

Název OP:	OP Životní prostředí
Prioritní osa:	3 – Udržitelné využívání zdrojů energie
Oblast podpory:	3. 2 Realizace úspor energie a využití odpadního tepla (u nepodnikové sféry)
Podoblast podpory:	3. 2. 1 Realizace úspor energie
Datum zahájení realizace projektu:	1. 8. 2013
Datum ukončení realizace projektu:	29. 11. 2013
Identifikace žadatele:	
	Obec Šardice, se sídlem Šardice 601, PSČ 696 13
	NUTS I – Česká republika
	NUTS II - Jihovýchod
	NUTS III – Jihomoravský kraj
	NUTS IV – Hodonín
	NUTS V - Šardice

Cíl projektu:

Snížení energetické náročnosti budovy Základní školy a následná úspora energií.

Popis projektu

Projekt byl realizován na budově základní školy, která je umístěna ve středu obce Šardice. Realizace projektu zahrnovala zateplení obvodových stěn kontaktním zateplovacím systémem, zateplení některých střech a stropů pod nevytápěným prostorem a výměna části vnějších výplní otvorů. Včetně provedení souvisejících tesařských a klempířských konstrukcí a všech prací a dodávek.

Financování projektu

Projekt ZŠ Šardice – Zateplení a výměna oken, celkové náklady projektu dosáhly 7 642 673,00 Kč, viz Tab. 3.2 Financování projektu ZŠ Šardice – Zateplení a výměna oken. Z toho způsobilé výdaje činily 3 848 093,00 Kč. Způsobilé výdaje na projekt byly z 85% financovány z FS, a dále se na financování podílel Státní fond životního prostředí a Obec Šardice.

Nezpůsobilé výdaje, tedy výdaje, které nemohou být spolufinancovány z fondů EU, dosáhly výše 3 794 580,00 Kč. A byly zafinancovány úvěrem od Komerční banky, a.s. a z rozpočtu obce.

Tab. 3.2 Financování projektu ZŠ Šardice – Zateplení a výměna oken

	% podíl	Náklady projektu (v Kč)
Celkové výdaje na projekt	100,00	7 642 673,00
Celkové způsobilé výdaje na projekt	50,35	3 848 093,00
Výdaje z FS	85,00	3 270 879,05
Spolufinancování z rozpočtu obce	10,00	384 809,30
Příspěvek ze Státního fondu ŽP	5,00	192 404,65
Celkové nezpůsobilé výdaje na projekt	49,65	3 794 580,00

Zdroj: Interní materiály obce Šardice, 2013

Následující tabulka Tab. 3.3 obsahuje kritéria, která jsou potřebná k využití metody párového porovnání. Cílem je zjistit, které ze sedmi představených kritérií je žadatelem o dotaci preferováno, tedy kritérium které na základě využití metody párového porovnání získá nejvyšší váhu.

Kritéria byla sestavena vzhledem ke krátkodobým účinkům realizace projektu, které jsou viditelné ihned po ukončení realizace projektu. Zohledněny byly však při sestavování kritérií i dlouhodobé účinky realizace projektu.

Tab. 3.3 Kritéria

Označení kritéria	Kritérium
K ₁	Úspora energií po realizaci projektu 100 000 Kč/rok
K ₂	Úspora provozních nákladů po realizaci projektu 100 000 Kč/1 rok
K ₃	Energetický štítek třídy C
K ₄	Doba životnosti projektu (více než 40 let)
K ₅	Dodržení termínu realizace projektu
K ₆	Dodržení rozpočtu projektu
K ₇	Náklady propagace projektu do 1% ceny projektu

Zdroj: Vlastní zpracování

Na základě kritérií byl sestaven Fullerův trojúhelník, kde jsou v páru jednotlivě porovnávána představená kritéria. Žadatel o dotaci na základě svých preferencí u každého páru označil kritérium, které je dle jeho názoru preferovanější viz Tab. 3.4.

Tab. 3.4 Fullerův trojúhelník

Kritéria	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	Počet preferencí
K ₁		1	1	1	1	1	1	6
K ₂			1	1	1	1	1	5
K ₃				1	1	1	1	4
K ₄					1	1	1	3
K ₅						0	1	1
K ₆							1	2
K ₇								0

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce 3.5 je dále rozveden počet preferencí, které získaly jednotlivá kritéria na základě vyjádření žadatele o dotaci. Na základě preferencí byly vypočítány váhy jednotlivých kritérií, dle vzorce 3.1. Výpočet vah kritérií je rozveden v příloze č. 3: Výpočet vah kritérií (ZŠ Šardice – Zateplení a výměna oken).

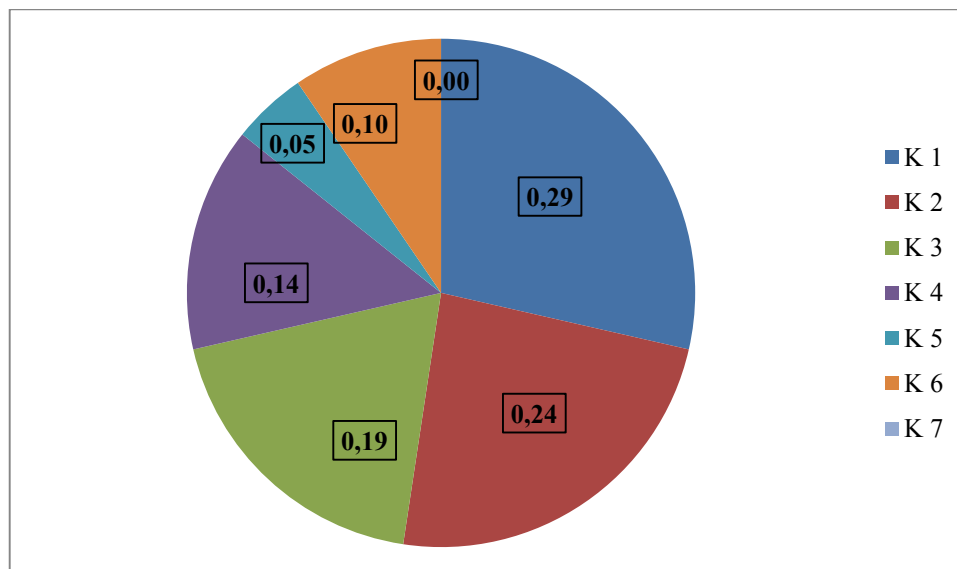
Tab. 3.5 Stanovení vah

Kritérium	Počet preferencí	Váhy jednotlivých kritérií
K ₁	6	0,29
K ₂	5	0,24
K ₃	4	0,19
K ₄	3	0,14
K ₅	1	0,05
K ₆	2	0,10
K ₇	0	0,00
Celkem	21	1,00

Zdroj: Vlastní zpracování

Váhy jednotlivých kritérií jsou pro větší názornost znázorněny v grafu č. 3.1. Z výsledku výpočtu vah vyplývá, že pro žadatele jsou nejdůležitější kritéria K₁ (Úspora energií po realizaci projektu 100 000Kč/1rok), dále K₂ (Úspora provozních nákladů po realizaci projektu 100 000Kč/1rok) a K₃ (Energetický štítek třídy C). Dle výpočtu vah, na základě preferencí žadatele, následují kritéria K₄ (Doba životnosti projektu, více než 40 let), K₆ (Dodržení rozpočtu projektu) a K₅ (Dodržení termínu realizace projektu). Nulovou váhu získalo kritérium K₇ (Náklady propagace projektu do 1% ceny projektu), kterému žadatel neudělil žádnou preferenci.

Graf č. 3.2: Váhy jednotlivých kritérií



Zdroj: Vlastní zpracování

3.3.2 MŠ Šardice – Zateplení a výměna oken

Název OP:	OP Životní prostředí
Prioritní osa:	3 – Udržitelné využívání zdrojů energie
Oblast podpory:	3. 2 – Realizace úspor energie a využití odpadního tepla (u nepodnikatelské sféry)
Podoblast podpory:	3. 2. 1 – Realizace úspor energie
Datum zahájení realizace projektu:	1. 8. 2013
Datum ukončení realizace projektu:	15. 12. 2013

Identifikace žadatele:

Obec Šardice, se sídlem Šardice 601, PSČ 696 13

NUTS I – Česká republika

NUTS II - Jihovýchod

NUTS III – Jihomoravský kraj

NUTS IV – Hodonín

NUTS V - Šardice

Cíl projektu

Snížení energetické náročnosti provozu budovy mateřské školy.

Popis projektu:

Projekt byl realizován na budově mateřské školy, která je umístěna na severozápadě obce. V rámci projektu se realizovalo zateplení střechy a stropů, dále zateplení obvodových stěn kontaktním zateplovacím systémem. Byla vyměněna část vnějších výplňových otvorů, včetně souvisejících tesařských a klempířských konstrukcí a všech prací a dodávek.

Financování projektu

Projekt MŠ Šardice – Zateplení a výměna oken, celkové náklady projektu dosáhly výše 4 423 976,00 Kč, viz Tab. 3.5 Financování projektu MŠ Šardice – Zateplení a výměna oken. Z toho způsobilé výdaje činily 2 431 750,00 Kč. Způsobilé výdaje na projekt byly z 85% financovány z FS, a dále se na financování podílel Státní fond životního prostředí a Obec Šardice.

Nezpůsobilé výdaje, tedy výdaje, které nemohou být spolufinancovány z fondů EU, dosáhly výše 1 992 046,00 Kč. A byly financovány úvěrem od Komerční banky, a.s. a z rozpočtu obce.

Tab. 3. 5 Financování projektu MŠ Šardice – Zateplení a výměna oken

	% podíl	Náklady projektu (v Kč)
Celkové výdaje na projekt	100,00	4 423 976,00
Celkové způsobilé výdaje na projekt	55,00	2 431 750,00
Výdaje z FS	85,00	2 066 988,00
Spolufinancování z rozpočtu obce	10,00	243 175,00
Příspěvek ze Státního fondu ŽP	5,00	121 587,00
Celkové nezpůsobilé výdaje na projekt	45,00	1 992 046,00

Zdroj: Interní materiály obce Šardice, 2013

Kritéria potřebná k využití metody párového porovnání (neboli metody Fullerova trojúhelníku) obsahuje Tab. 3.6. Cílem využití metody je zjistit, které ze sedmi sestavených kritérií je žadatelem o dotaci preferováno. Preference kritérií jsou na základě metody sestaveny do Fullerova trojúhelníku, dále jsou dle vzorce 3.1 vypočteny váhy jednotlivých kritérií. Na základě vah kritérií lze odvodit, které z kritérií je žadatelem o dotaci preferováno nejvíce a které naopak nejméně.

Tab. 3.6 Kritéria

Označení kritéria	Kritérium
K₁	Úspora energií po realizaci projektu 50 000 Kč/1rok
K₂	Úspora provozních nákladů po realizaci projektu 100 000 Kč/1 rok
K₃	Energetický štítek třídy C
K₄	Doba životnosti projektu (více než 30 let)
K₅	Dodržení termínu realizace projektu
K₆	Dodržení rozpočtu projektu
K₇	Náklady propagace projektu do 1% ceny projektu

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab č 3.7 Fullerův trojúhelník

Kritéria	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	Počet preferencí
K ₁		1	1	1	1	1	1	6
K ₂			1	1	1	1	1	5
K ₃				0	0	0	1	1
K ₄					0	0	1	2
K ₅						0	1	3
K ₆							1	4
K ₇								0

Zdroj: Vlastní zpracování

Z Fullerova trojúhelníku vychází počet preferencí jednotlivých kritérií, na základě kterých lze vypočítat váhy jednotlivých kritérií. K výpočtu byl využit vzorec 3.1. Výpočet vah kritérií je rozveden v příloze č. 4: Výpočet vah kritérií (MŠ Šardice – Zateplení a výměna oken).

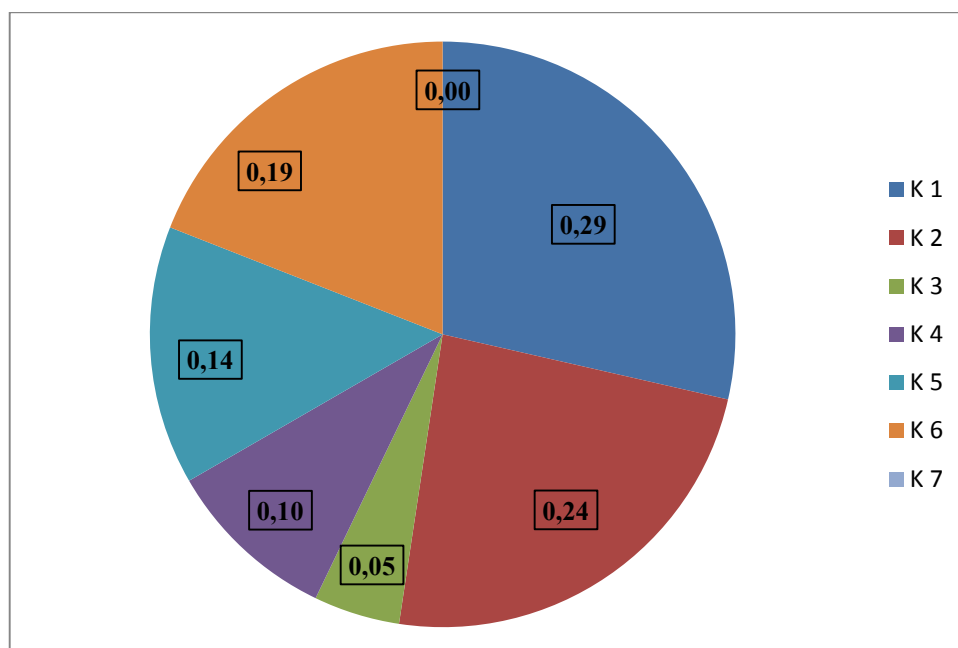
Tab. 3.8 Stanovení vah

Kritérium	Počet preferencí	Váhy jednotlivých kritérií
K 1	6	0,29
K 2	5	0,24
K 3	1	0,05
K 4	2	0,10
K 5	3	0,14
K 6	4	0,19
K 7	0	0,00
Celkem	21	1,00

Zdroj: Vlastní zpracování

Pro lepší názornost, jsou váhy jednotlivých kritérií znázorněny v grafu č. 3.2. V grafu jsou přehledně viditelná kritéria, která získala největší váhu. Závěrem lze říci, že i u projektu MŠ Šardice – Zateplení a výměna oken je nejpreferovanější především kritérium Úspora energií po realizaci projektu 100 000 Kč/1rok (K₁), následuje kritérium Úspory provozních nákladů po realizaci projektu 100 000 Kč/1rok (K₂). Třetím nejpreferovanějším kritériem je kritérium Dodržení rozpočtu projektu (K₆). Kritérii s nejnižší udělenou váhou jsou kritéria K₇ - Náklady propagace projektu do 1% ceny projektu, K₃ (Energetický štítek třídy C), K₄ (Doba životnosti projektu (více než 30 let)) a K₅ (Dodržení termínu realizace projektu).

Graf č. 3.2: Váhy jednotlivých kritérií



Zdroj: Vlastní zpracování

3.3.3 EKOTERMO Ostrava - Jih

Název OP:	OP Životní prostředí
Prioritní osa:	3 – Udržitelné využívání zdrojů energie
Oblast podpory:	3.2 – Realizace úspor energie a využití odpadního tepla (u nepodnikové sféry)
Podoblast podpory:	3.2.1 – Realizace úspor energie
Datum zahájení realizace projektu:	1. 3. 2012
Datum ukončení realizace projektu:	31. 10. 2012
Identifikace žadatele:	
	Statutární město Ostrava, Městský obvod Ostrava-Jih
	NUTS I - Česká republika
	NUTS II - Moravskoslezsko
	NUTS III – Moravskoslezský kraj
	NUTS IV – Ostrava - město
	NUTS V - Ostrava

Cíl projektu:

Snížení energetické náročnosti budov ZŠ na provoz.

Popis projektu:

Projekt byl realizován v objektech základních škol: ZŠ MUDr. Emílie Lukášové, ZŠ Krestova, ZŠ Klegova, ZŠ Mitušova. V rámci projektu bylo realizováno zateplení fasády, výměna vnějších výplní otvorů a hydroizolace střechy.

Financování projektu

Projekt EKOTERMO – Ostrava-Jih, celkové náklady projektu dosáhly výše 65 100 109,00 Kč, viz Tab. 3.9 Financování projektu EKOTERMO – Ostrava-Jih. Z toho způsobilé výdaje činily 49 455 371,00 Kč. Způsobilé výdaje na projekt byly z 85% financovány z FS, a dále se na financování podílel Státní fond životního prostředí a Statutární město Ostrava.

Nezpůsobilé výdaje, dosáhly výše 15 644 738,00 Kč. A byly financovány úvěrem od Evropské investiční banky.

Tab. 3.9 Financování projektu EKOTERMO – Ostrava-Jih

	% podíl	Náklady projektu (v Kč)
Celkové výdaje na projekt	100,00	65 100 109,00
Celkové způsobilé veřejné výdaje	75,97	49 455 371,00
Dotace FS	85,00	42 037 065,00
Dotace SFŽP	5,00	2 472 768,00
Statutární město Ostrava	10,00	4 945 537,00
Celkové nezpůsobilé výdaje	24,03	15 644 738,00

Zdroj: Interní materiály Městského obvodu Ostrava-Jih, 2012

Kritéria potřebná k využití metody párového porovnání (neboli metody Fullerova trojúhelníku) jsou uvedena v Tab. 3.10.

Cílem využití metody je zjistit, které ze sedmi kritérií je žadatelem o dotaci preferováno, získá tedy nejvíce preferencí, na základě kterých je vypočtena váha kritéria. Na základě vyjádření žadatele o dotaci byl sestaven Fullerův trojúhelník, na jehož základě byly sečteny všechny preference. Tyto preference byly následně dle vzorce 3.1 přepočteny na váhy jednotlivých kritérií. Z vypočtených vah je zřejmé, které kritérium žadatel o dotaci preferuje.

Tab. 3.10 Kritéria

Označení kritéria	Kritérium
K ₁	Úspora energií po realizaci projektu 100 000 Kč/1rok ¹
K ₂	Úspora provozních nákladů po realizaci projektu 100 000 Kč/1 rok
K ₃	Energetický štítek třídy C
K ₄	Doba životnosti projektu (více než 40 let)
K ₅	Dodržení termínu realizace projektu
K ₆	Dodržení rozpočtu projektu
K ₇	Náklady propagace projektu do 1% ceny projektu

Zdroj: Vlastní zpracování

Tab č 3.11 Fullerův trojúhelník

Kritéria	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	Počet preferencí
K ₁		0	1	1	0	1	1	4
K ₂			1	1	0	1	1	5
K ₃				0	0	0	1	1
K ₄					0	0	1	2
K ₅						1	1	6
K ₆							1	1
K ₇								0

Zdroj: Vlastní zpracování

Z Fullerova trojúhelníku (viz Tab. 3.11) vychází počet preferencí jednotlivých kritérií, na základě vyjádření žadatele o dotaci. K výpočtu byl využit vzorec 3.1 a samotný výpočet vah je rozveden v příloze č. 5: Výpočet vah kritérií (EKOTERMO – Ostrava-Jih).

Tab č. 3.12 Stanovení vah kritérií

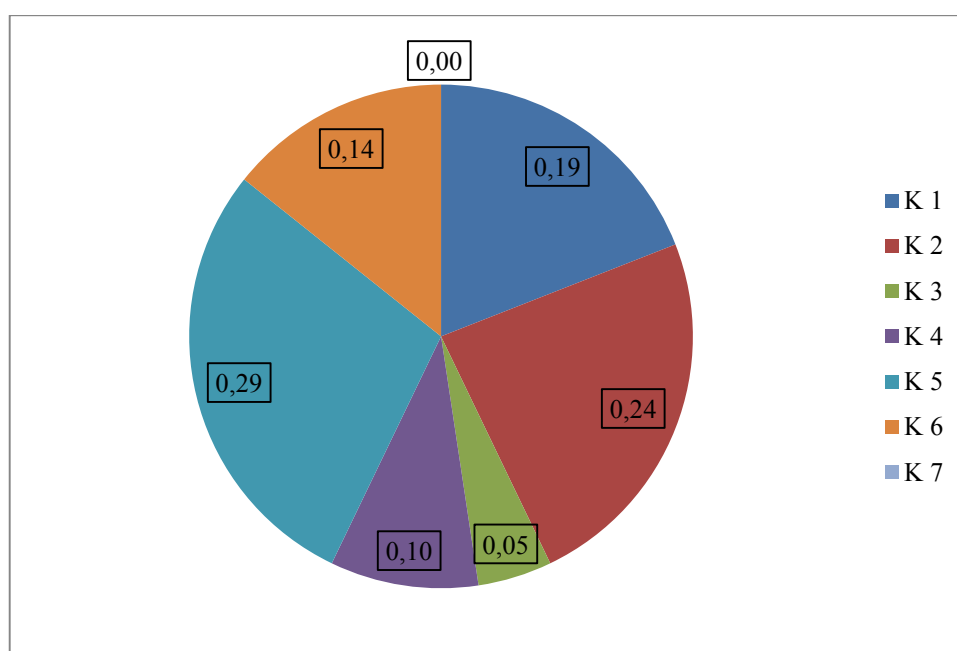
Kritérium	Počet preferencí	Váhy jednotlivých kritérií
K ₁	4	0,19
K ₂	5	0,24
K ₃	1	0,05
K ₄	2	0,10
K ₅	6	0,29
K ₆	3	0,14
K ₇	0	0,00
Celkem	21	1,00

Zdroj: Vlastní zpracování

¹ Platí i pro každou stavbu zvlášť.

Názorně jsou váhy kritérií znázorněny v Grafu č. 3.3. Závěrem lze říci, že u projektu EKOTERMO – Ostrava-Jih je nejpreferovanější především kritérium Dodržení termínu rozpočtu (K_5), následuje kritérium Úspory provozních nákladů po realizaci projektu 100 000 Kč/1rok (K_2). Třetím nejpreferovanějším kritériem je kritérium Úspora energií po realizaci projektu 100 000 Kč/1rok (K_1). Kritérii s nejnižší získanou váhou, která vychází z počtu preferencí získaných od žadatele o dotaci, se jedná o kritéria K_7 (Náklady propagace projektu do 1% ceny projektu), K_3 (Energetický štítek třídy C), K_4 (Doba životnosti projektu (více než 40 let)) a K_6 (Dodržení rozpočtu projektu).

Graf č. 3.3 Váhy jednotlivých kritérií



Zdroj: Vlastní zpracování

3.4 Shrnutí

V úvodu třetí kapitoly byly uvedeny základní informace o vícekritériálním rozhodování. Jednou z metod stanovení vah je právě metoda párového porovnání (neboli metoda Fullerova trojúhelníku), která byla aplikována na tři projekty realizované za podpory z Fondu soudržnosti, konkrétně z OP Životní prostředí.

Cílem aplikace metody na projekty bylo zjistit, které ze sestavených kritérií, je žadatelem o dotaci preferováno nejvíce. Závěrem lze říci, že nejvíce preferovanými kritérii (kritérii, která získala nejvyšší váhu) je dle žadatelů o dotaci, kritérium K_1 (Úspora energií po realizaci projektu 100 000 Kč/1 rok) a kritérium K_2 (Úspora provozních nákladů po realizaci projektu 100 000 Kč/1rok). Třetím kritériem s nejvyšší získanou váhou je kritérium K_5 (Dodržení termínu realizace), Následují kritéria K_6 (Dodržení rozpočtu projektu), K_4 (Doba životnosti

projektu), K₃ (Energetický štítek třídy C) a K₇ (Náklady propagace projektu do 1% ceny projektu). Z výsledku tedy vyplývá, že žadatelé o dotace z fondů EU preferují energetickou úsporu, kterou jim přinese realizace projektu. V následující kapitole budou vyhodnoceny dopady dotací z fondu EU vycházejících ze zmíněných realizovaných projektů.

4 Zhodnocení výsledků dopadu dotací

V závěrečné kapitole, jsou vyhodnoceny vybrané projekty realizované v oblasti nemovitostí. Cílem kapitoly je zhodnotit dopad podpory z EU na trh nemovitostí, konkrétně na dopad pozitivní a negativní.

4.1 Vyhodnocení projektů a zhodnocení dopadu podpory z fondů EU

V následující podkapitole jsou vyhodnoceny realizované projekty ZŠ Šardice – Zateplení a výměna oken, MŠ – Zateplení a výměna oken a EKOTERMO – Ostrava-Jih. Tyto projekty jsou vyhodnoceny dle výsledků vícekritériální analýzy, která byla využita v předchozí kapitole. V závěru podkapitoly jsou vyhodnoceny dopady podpory z fondů EU na trh nemovitostí.

Projekt ZŠ Šardice – Zateplení a výměna oken

Záměrem projektu bylo snížení energetické náročnosti budovy ZŠ a následná úspora energií. Na budově ZŠ byly zatepleny obvodové stěny kontaktním zateplovacím systémem, dále byly zatepleny střechy a stropy pod nevytápěným prostorem a vyměněna část vnějších výplní otvorů. Cílem realizace projektu bylo dosáhnout úspor v oblasti energií.

Na základě použité metody párového porovnání dle sestavených kritérií, lze závěrem říci, že právě úspora energií byla hlavní prioritou pro žadatele o dotaci.

Po realizaci projektu, zateplení obvodových stěn, zateplení některých střech a stropů pod nevytápěným prostorem a výměně části vnějších výplní otvorů byla celková úspora energií vyčíslena na 145 600,00 Kč vč. DPH/1 rok. Úspora provozních nákladů po realizaci projektu činí 302 800,00 Kč vč. DPH/1rok.

Realizace projektu přinesla energetické úspory v oblasti úspory energií (viz. Tab. 4.1). Z tabulky je zřejmé že spotřeba energie byla před realizací projektu 699 GJ/rok a stav po realizaci projektu činí 335 GJ/rok, je zde viditelná úspora za sledované období energií téměř o polovinu.

Tab. 4.1 Energetická úspora ZŠ Šardice

	Jednotka	Hodnota
Původní spotřeba paliv	GJ/rok	699
Nová spotřeba paliv	GJ/rok	335

Zdroj: Interní materiály obce Šardice, 2013

Projekt ZŠ Šardice – Zateplení a výměna oken má pozitivní dopad na životní prostředí, jeho realizací se snížila energetická náročnost budovy, snížily se provozní náklady a emise CO₂.

Budova ZŠ, před realizací projektu byla dle klasifikace energetické náročnosti, kterou vyjadřuje tzv. energetický štítek, klasifikována jako ne hospodárná – kategorie E. Po realizaci projektu se zlepšily technické vlastnosti stavebních konstrukcí a budova vyhovuje kategorii C - vyhovující.

Energetický štítek neboli průkaz energetické náročnosti budovy, vyjadřuje spotřebu energie dané budovy na provoz. Spotřeba energie zahrnuje vytápění, větrání a chlazení, ohřev teplé vody a osvětlení. Energetickým štítkem musí být vybaveny všechny nové budovy, a starší budovy, které mají být prodány. Dále budovy, které prošly většími stavebními úpravami s celkovou plochou nad 1000 m² a kde stavební úpravy ovlivní energetickou náročnost budovy. Povinnost vybavení energetickým štítkem nese i pronájem bytu či budovy od 1. 1. 2016. Povinnost energetického štítku platí pro rodinné domy, bytové domy, administrativní a průmyslové budovy. Dále se povinnost energetického štítku týká i budov využívaných pro školství, nemocnice a budovy veřejné správy. Budovy jsou podle energetické náročnosti rozděleny do 7 klasifikačních tříd A až G. Třída A je označována jako „Velmi úsporná“ naopak třída G jako „Mimořádně ne hospodárná“. Každá třída má jasně definovány limity roční spotřeby energie. (energetický-štítek24.cz, 2014)

Doba životnosti projektu ZŠ se předpokládá 50 let. Nicméně doba životnosti zateplovacích systémů je uváděna 25 – 30 let, při dodržení správných postupů aplikace a údržby lze očekávat dobu životnosti projektu delší.

Projekt ZŠ – Zateplení a výměna oken proběhl ve stanoveném termínu se stanoveným rozpočtem. Propagace projektu byla vyčíslena na částku 30 000,00 Kč, nepřesáhla podmínku nákladů na propagaci projektu do 1% ceny projektu.

Projekt MŠ Šardice – Zateplení a výměna oken

Obsahem projektu byla realizace stavebních úprav budovy MŠ za účelem snížení energetické náročnosti provozu budovy MŠ. U budovy MŠ byly vyměněny vnější výplně otvorů, obvodové stěny zatepleny kontaktním zateplovacím systémem a byla zateplena střecha budovy. Úspora, která byla dosažena po realizaci projektu, byla hlavní prioritou žadatele o dotaci, dle výsledků metody párového porovnání použité v předchozí kapitole.

Realizací projektu byla úspora energií vyčíslena na 62 400,00 Kč vč. DPH/1rok. Úspora provozních nákladů po realizaci projektu byla vyčíslena na částku 309 600,00 Kč vč. DPH/1rok.

O úsporách v oblasti energií vypovídá Tab. č. 4.2, v tabulce je vyjádřena původní spotřeba paliv a nová spotřeba paliv po realizaci projektu. Z původní hodnoty 449 GJ/rok je nyní spotřeba 344 GJ/1 rok, je zde viditelné rapidní snížení spotřeby.

4.2 Energetická úspora MŠ Šardice

	Jednotka	Hodnota
Původní spotřeba paliv	1GJ/rok	449
Nová spotřeba paliv	GJ/rok	344

Zdroj: Interní materiály obce Šardice, 2013

Projekt má pozitivní dopad na životní prostředí. Díky realizaci projektu se sníží množství emisí, v důsledku čehož selepší stav ovzduší.

Budova MŠ Šardice získala díky realizaci projektu energetický štítek kategorie C – vyhovující. Původní stav byl klasifikován jako kategorie E - nehospodárná budova.

Doba životnosti projektu je předpokládána na 30 let. Při dodržení postupů aplikace a údržby budovy lze očekávat dobu životnosti delší. U projektu MŠ Šardice – Zateplení a výměna oken byl dodržen termín realizace, včetně dodržení stanoveného rozpočtu. Propagace projektu byla vyčíslena na částku 30 000,00 Kč, nepřesáhla tedy podmínku nákladů na propagaci projektu do 1% ceny projektu.

Projekt EKOTERMO – Ostrava-Jih

Projekt EKOTERMO – Ostrava-Jih měl za cíl snížit energetickou náročnost provozu budov čtyř základních škol. Jednalo se o školy ZŠ Klegova, ZŠ Krestova, ZŠ Mitušova a ZŠ MUDr. Emílie Lukášové. Všechny zmíněné školy jsou umístěny v městské části Ostrava-Jih.

Cílem realizovaného projektu bylo především snížit energetickou náročnost provozu budov. Projekt obnášel výměnu vnějších výplní otvorů, zateplení obvodových stěn a zateplení střech.

Tab. 4.3 zahrnuje vyčíslení úspor energií u jednotlivých budov pro období 1 roku. Z tabulky je viditelné že cíl projektu, dosáhnout úspory energií, byl jednoznačně naplněn. U všech škol došlo po realizaci projektu k úspoře a současně s realizací projektu byl zlepšen havarijní stav budov základních škol.

Tab. 4.3 Vyjádření úspory u jednotlivých budov základních škol po realizaci projektu

	Jednotka GJ/rok	Kč vč. DPH/rok
ZŠ Klegova	1337	515 000,00
ZŠ Krestova	1195	657 000,00
ZŠ Mitušova	1790	714 000,00
ZŠ MUDr. Emílie Lukášové	941	395 000,00

Zdroj: Interní materiály Městského obvodu Ostrava - Jih, 2012

Realizací projektu se sníží energetická náročnost budov základních školy. Všechny budovy získaly po realizaci projektu energetický štítek kategorie C – vyhovující. Původní stav budov byl klasifikován jako nevhodné budovy – kategorie E. Doba životnosti zateplovacích systémů se předpokládá 40 let.

Výše uvedené projekty byly zaměřeny na problematiku udržitelného využívání zdrojů energie. Cílem všech uvedených projektů bylo snížit spotřebu energie, pro dosažení tohoto cíle byly realizovány stavební úpravy s cílem zlepšit energetické vlastnosti obálky budov. U všech projektu byl tento cíl naplněn.

Realizace zmíněných projektů měla pozitivní vliv na životní prostředí. Životní prostředí je díky provedeným opatřením méně zatěžováno škodlivými emisemi. Realizované projekty měly mimo pozitivního vlivu na životní prostředí taky pozitivní vliv na hospodaření škol, zejména v oblasti úspory energií. Žadatelé však upozorňují na problematiku vyčíslení úspor, přesné vyčíslení úspor energií pro vyplnění projektové žádosti není prakticky možné. Ceny na

trhu energií se neustále mění, a ceny ovlivňuje i sazba DPH, u které lze taktéž vyzorovat změny. Při vyčíslení úspor energií pro projektovou žádost tedy často dochází k odlišnostem se skutečnou úsporou.

Pozitivním přínosem realizace projektů je zlepšení technického stavu budov, v některých případech byly budovy škol zachráněny před postupujícím chátráním. Dotace přináší v tomto případě zřizovatelům škol (obce a města) možnost opravit havarijní stav budov, bez prostředků získaných z fondů EU by tyto rekonstrukce nebylo z ekonomických důvodů možné realizovat.

Životnost provedených oprav nemovitostí, které jsou realizovány za finanční podpory z EU, v dlouhodobém časovém horizontu ovlivňuje i kvalita zpracování. Dle vyjádření žadatelů, však ne všechny firmy zabývající se v tomto případě zateplováním budov, dodržují správný technologický postup. Čímž firmy snižují životnost projektu. Nabídková strana, v tomto případě firmy, taktéž často zneužívají svého postavení a nadhodnocují cenu provedených prací. Firmy si jsou vědomi, že žadatel o dotaci je časově omezen termínem kdy musí dotaci profinancovat.

S rozvojem zateplovacích systémů budov, vstoupily na český trh nové technologie a s nimi vznikly i nové pracovní pozice. S rozvojem dotační politiky se na trhu objevil i nespočet nových firem zabývajících se právě oblastí dotační politiky. Tyto firmy se zabývají celým procesem realizace projektu, od přípravné fáze až po samotnou realizaci.

V dlouhodobém časovém horizontu je vhodná myšlenka vlivu dotací na ekonomiku a společnost. Co nastane, až ČR přestane být čistým příjemcem prostředků z EU. Všechny subjekty, které se podílí nejen na přípravě projektu, ale i samotné realizaci projektů pravděpodobně ztratí uplatnění na trhu.

Je vhodné zmínit, že nezpůsobilé výdaje projektů jsou financovány zpravidla formou úvěrů. Jedná se obvykle o dlouhodobé úvěry, se splatností i několik desítek let. Tímto zadlužováním jsou zatěžovány budoucí generace, které ponesou tíhu úvěrů, které nebudou ještě splaceny.

Za vidinou, v tomto případě zrekonstruovaných budov 6 škol, však stojí velké nasazení místních úředníků. Pro obec či město je získání dotace složitým procesem, na jehož konci nemají jistotu získání dotace z fondů EU. Období od zahájení přípravné fáze projektu po jeho ukončení může trvat i několik let např. u projektu ZŠ Šardice – Zateplení a výměna oken toto období trvalo téměř 3 roky. V přípravné fázi na projektu odvede podíl práce nespočet

subjektů, jedná se např. o subjekty v oboru investiční výstavby, energetičtí auditoři, žadatelé musí získat povolení od Hasičského záchranného sboru, Krajské hygienické stanice stavební povolení a další. Všechny tyto kroky jsou pro žadatele velmi časově a finančně náročné. A jak se zmínili žadatelé o dotaci, byrokratická zátěž při tvorbě projektové žádosti klade až přehnaně vysoké nároky.

4.2 Shrnutí

Čtvrtá kapitola shrnuje výsledky, získané metodou párového porovnání, která byla aplikována na tři příklady projektů realizovaných v oblasti nemovitostí, v předchozí kapitole. Prostřednictvím těchto výsledků byly vydedukovány jednotlivé dopady dotací do nemovitostí. Tyto dopady se dají rozdělit na dvě základní skupiny a to pozitivní a negativní dopady dotací.

Za pozitivní dopad dotací lze považovat:

- energetickou úsporu,
- snížení nákladů jednotlivých škol na provoz nemovitostí,
- díky finanční podpoře z fondů EU je možné tyto projekty realizovat (obce a města by z ekonomických důvodů tyto rekonstrukce nemohly realizovat),
- pozitivní vliv na životní prostředí v důsledku snížení emisí CO₂,
- příliv nových technologií (např. zateplovacích systémů),
- vytvoření nových pracovních pozic (ve stavebních firmách),
- zlepšení technického stavu nemovitostí,
- zlepšení vzhledu nemovitostí a jejich okolí,
- záchrana nemovitostí.

Za negativní dopad dotací lze uvést:

- vysoké náklady spojené s přípravou projektů (např. náklady spojené s vystavením stavebního povolení, energetického auditu, odměna projektovému manažerovi a další) a dále náklady na vynaložený čas, energie pracovníků, propagaci projektu a administrativu projektu,
- vysoká byrokratickou zátěž, nejen při přípravě projektu ale i při následné realizaci a monitoringu,
- dlouhá doba návratnosti,
- dotace plynoucí z fondů zvyšují poptávku, jejímž důsledkem je zvýšení cen na trhu nejen pro žadatele ale i pro všechny účastníky trhu.

Dále lze dopady rozčlenit na kvantifikovatelné a nekvantifikovatelné. Mezi kvantifikovatelné dopady dotací do nemovitostí lze zařadit energetickou úsporu, snížení nákladů jednotlivých škol na provoz nemovitostí, pozitivní vliv na životní prostředí v důsledku snížení emisí CO₂, finanční podporu z fondů EU a počet nově vytvořených pracovních pozic.

Naopak nekvantifikovatelné dopady nelze vyčíslit, jedná se o zlepšení vzhledu nemovitostí či zlepšení technického stavu nemovitostí a nové technologie, které se objevily na trhu.

Pohled na dopad dotací lze vyjádřit dále i prostřednictvím implicitních a explicitních nákladů, které byly vynaloženy při tvorbě projektu. Explicitní náklady, jsou takové náklady, které byl žadatel o dotaci nucen zaplatit (jsou evidovány v účetnictví) např. se jedná o náklady na odměnu pro energetického auditora, projektového manažera či správní poplatky vybírané úřady. Tyto náklady by nebyly vynakládány bez existence dotací na trhu nemovitostí. Implicitní náklady jsou výnosy, které firma ztrácí v důsledku využívání zdrojů právě určitým způsobem. Žadatel o dotaci je nucen vynaložit poměrně vysoké náklady s přípravou projektu (explicitní náklady), tím pádem se vzdává úroků, které by získal, pokud by tyto peníze investoval tak aby mu přinášely úrok (implicitní náklady).

Tyto dopady dotací na nemovitosti byly sestaveny na základě výše použitého vícekritériálního rozhodování, které je obsaženo v předchozí kapitole. Dále byly k sestavení dopadů dotací na nemovitosti zohledněny názory jednotlivých žadatelů o dotace a metoda dedukce.

5 Závěr

Diplomová práce je rozčleněna do 5 základních částí. První kapitola je tvořena úvodem. Následující druhá kapitola se zabývala základní charakteristikou oblasti nemovitostí a trhu nemovitostí, v této kapitole byla specifikována nabídka a poptávka na trhu nemovitostí, dále subjekty vyskytující se na tomto trhu a i specifické vlastnosti trhu nemovitostí. Další část druhé kapitoly charakterizovala možné důsledky dotací na trhu nemovitostí, zabývala se jak strategií podpory nabídky na trhu nemovitostí tak i poptávky. V závěru druhé kapitoly jsou uvedeny základní východiska politiky hospodářské a sociální soudržnosti Evropské unie a jaké možnosti přináší dotační politika EU pro členské země. Dotace směřované do nemovitostí, a nejen ty vychází právě z této politiky. Závěrečná část druhé kapitoly byla věnována bariérám, které omezují čerpání z fondů Evropské unie. Třetí kapitola v této kapitole bylo použito vícekritériální rozhodování a z něj vycházející metoda párového porovnání. Prostřednictvím metody byla stanovena kritéria rozhodování. U kritérií byl zohledněn jak krátkodobý tak dlouhodobý dopad realizovaného projektu. Na základě kritérií byly vypočteny váhy jednotlivých kritérií u jednotlivých příkladů projektů financovaných z fondů EU. Výpočet vah jednotlivých kritérií byl uskutečněn na základě rozhovorů s jednotlivými žadateli o dotaci. Žadatelé o dotaci v rámci tzv. Fullerova trojúhelníku vyjádřili preference jednotlivým kritériím. Závěrem lze říci, že ze skupiny sestavených kritérií, získalo nejvyšší váhu kritérium úspory energií. Právě úspora energií je v oblasti dotací směřovaných na nemovitosti z Operačního programu Životní prostředí jednou z prioritních oblastí. Dále je úspora energií preferována trendem nynější společnosti která dbá na životní prostředí a udržitelný rozvoj. Ve čtvrté kapitole jsou vyhodnoceny výsledky třetí části diplomové práce, vycházející z výsledků použité metody párového porovnání. Ve čtvrté kapitole jsou vyčísleny jednotlivé úspory energií, kterých bylo dosaženo realizací projektů. Závěrem lze říci, dotace realizované na nemovitostech uvedených v diplomové práci, mají pozitivní přínos. Jedná se především o energetickou úsporu, kdy se spotřeba energií snížila po realizaci projektu téměř o polovinu což má pozitivní dopad i na zlepšení stavu životního prostředí. Dále se jedná o zlepšení technického stavu nemovitostí, zlepšení vzhledu nemovitostí a jejich okolí, na trhu se objevily nové technologie (zateplovací systémy) a byly vytvořena nové pracovní pozice. Bez podpory plynoucí z prostředků Evropské unie by nebylo možné tyto projekty realizovat. Avšak existuje i negativní dopady podpory z fondů Evropské unie, jedná se především o velmi finančně a časově nákladnou přípravu projektů a vysokou byrokratickou zátěž. Pátou závěrečnou kapitolu tvoří závěr.

Literatura

Knihy:

1. BACHTLER, J., C. MENDEZ and F. WISHLADE. *EU Cohesion Policy and European Integration: The Dynamics of EU budget and Regional Policy Reform*. Farnham: Ashgate, 2013. ISBN 978-0-7546-7421-4.
2. BAJER, Petr a Jiří MATYÁŠ. *Praktický průvodce dotacemi z fondů Evropské unie*. Brno: Eurospolečnosti, 2009. ISBN 978-80-254-4017-9.
3. BRADÁČ, A., J. FIALA A V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. Přepřacované a doplněné vydání. Praha: Linde, 2007. ISBN: 978-80-7201-679-2
4. BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitost*. 8. přepřac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
5. ČSN ISO 690. Informace a dokumentace – Pravidla pro bibliografické odkazy a citace informačních zdrojů. Praha: Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví, 2011. 39 s. Třídící znak 01 0197.
6. DOLEŽAL, J., J. KRÁTKÝ a O. CINGL. *5 kroků k úspěšnému projektu: 22 šablon klíčových dokumentů a 3 kompletní reálné projekty*. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-4631-9.
7. ELDRED, Gary.W. *Investing in Real Estate*. 6th ed. New Jersey: John Wiley & Sons, Inc, 2009. ISBN 978-0-470-49926-9
8. FOTR, Jiří, et al. *Manažerské rozhodování: postupy, metody a nástroje*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-15-9.
9. HAZLITT, Henry. *Ekonomie v jedné lekci*. 2. vyd. Praha: Alfa Publishing a Liberální institut, 2005. ISBN 80-86851-18-4.
10. HOŘEJŠÍ, Bronislava, et al. *Mikroekonomie*. 5. aktualiz. vyd. Praha: Management Press, 2010. ISBN 978-80-7261-218-5.
11. JANÁČKOVÁ, Hana. *Vybrané mikroekonomické charakteristiky trhu bydlení v České republice*. Karviná: Slezská univerzita v Opavě, Obchodně podnikatelská fakulta, 2004. ISBN 80-7248-258-0.
12. JUREČKA, Václav a Ivana JÁNOŠÍKOVÁ. *Mikroekonomie*. Ostrava: VŠB - Technická univerzita, 2009. ISBN 978-80-248-0910-6.

13. MAREK, Dan a Tomáš KANTOR. *Příprava a řízení projektů strukturálních fondů Evropské unie*. 2. rozš. vyd. Brno: Barrister & Principal, 2009. ISBN 978-80-87029-56-5.
14. MOLLE, Willem. *European cohesion policy*. Abingdon: Routledge, 2007. ISBN 978-0-415-43812-4.
15. *Nový občanský zákoník 2014*. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 978-80-7208-920-8.
16. ZEMÁNEK, Josef. *Instantní ekonomie nejen pro začátečníky*. Prostějov: Computer Media, 2010. ISBN 978-80-7402-059-9.

Elektronické zdroje:

1. ČESKÁ SPOŘITELNA. *Měsíčník EU aktualit*. [online]. 2014 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: http://www.csas.cz/static_internet/cs/Evropska_unie/Mesicnik_EU_aktualit/Mesicnik_EU_aktualit/Prilohy/mesicnik_2014_04.pdf
2. ENERGETICKÝ-ŠTÍTEK24.CZ. *Energetický štítek neboli průkaz energetické náročnosti budovy* [online]. 2014 [cit. 2014-04-10]. Dostupné z: <http://energeticky-stitek24.cz/energeticky-stitek/>
3. EVROPSKÝ SOCIÁLNÍ FOND V ČR. *Evropský sociální fond v ČR* [online]. 2008 [cit. 2014-03-02]. Dostupné z: <http://www.esfcr.cz/evropsky-socialni-fond-v-cr>
4. KAŠŠA, Emil. Oceňování nemovitostí. *Faktory ovlivňující ceny nemovitostí* [online]. 2013 [cit. 2014-02-24]. Dostupné z: <http://ocenovani-znojensko.webnode.cz/news/faktory-ovlivnujici-ceny-nemovitosti/>
5. KŘUPKA, J., M. KAŠPÁRKOVÁ a R. MÁCHOVÁ. *Rozhodovací procesy*. Pardubice: Univerzita Pardubice [online]. 2012 [cit. 2014-03-18] Dostupné z: http://www.rozhodovaciproceny.cz/user-files/tinymce/files/isbn978-80-7395-478-9_online_pouzetisk.pdf
6. LAND MANAGEMENT. *Trh nemovitostí* [online]. 2011 [cit. 2014-02-19]. Dostupné z: <http://www.la-ma.cz/?p=97>
7. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR. *Regiony regionální politiky EU* [online]. 2013g [cit. 2014-03-17]. Dostupné z: <http://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Fondy-EU/Informace-o-fondech-EU/Regiony-regionalni-politiky-EU>
8. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR: Strukturální fondy EU. *NUTS* [online]. 2009c [cit. 2014-03-04]. Dostupné z: <https://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Informace-a-dokumenty/Glosar/N/NUTS>

9. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR: Strukturální fondy EU. *Operační programy* [online]. 2009d [cit. 2014-03-05]. Dostupné z: <http://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Fondy-EU/Informace-o-fondech-EU/Operacni-programy>
10. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR: Strukturální fondy EU. *Pravidlo n+2* [online]. 2009b [cit. 2014-03-08]. Dostupné z: <http://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Informace-a-dokumenty/Glosar/P/Pravidlo-N-2>
11. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR: Strukturální fondy EU. *Programy 2007- 2013* [online]. 2009e [cit. 2014-03-04]. Dostupné z: <https://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Fondy-EU/Programy-2007-2013>
12. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR: Strukturální fondy EU. *Příprava období 2014 - 2020* [online]. 2014f [cit. 2014-03-05]. Dostupné z: <http://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Fondy-EU/Kohezni-politika-EU>
13. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR: Strukturální fondy. *Politika soudržnosti EU* [online]. 2013a [cit. 2014-03-01]. Dostupné z: <http://www.strukturalni-fondy.cz/cs/Fondy-EU/Informace-o-fondech-EU>
14. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Měsíční monitorovací zpráva o průběhu čerpání strukturálních fondů, fondu soudržnosti a národních zdrojů v programovém období 2007 – 2013.* [online]. 2013h [cit. 2014-03-05]. Dostupné z: http://www.strukturalni-fondy.cz/getmedia/1a7af95d-525c-4b88-94a1-bdcf6a3b02d7/MMZ_2013_12.pdf
15. MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ. *Programový dokument OPŽP pro období 2007-2013* [online]. 2014, Dokument verze 4, aktualizovaný po organizační změně na ŘO OPŽP [cit. 2014-04-10]. Dostupné z: http://www.opzp.cz/soubor-ke-stazeni/51/15458-pd_opzp_brezen_2014.pdf
16. ÚŘEDNÍ VĚSTNÍK EVROPSKÉ UNIE. *Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU)č. 1300/2013 ze dne 17. prosince 2013 o Fondu soudržnosti a o zrušení nařízení Rady (ES) č. 1084/2006* [online]. 2013 [cit. 2014-04-14]. Dostupné z: <http://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/PDF/?uri=CELEX:32013R1300&from=CS>
17. ZIMMERMANNOVÁ, Lucie a Lenka BROWN. *Problematika čerpání prostředků ze strukturálních fondů v České republice: překážky limitující plynulé čerpání z fondů.* [online]. 2012 [cit. 2014-03-09]. Dostupné z: http://nf.vse.cz/wp-content/uploads/fewpp_article-cerpani-SF-zimmermannova-brown.pdf

Ostatní zdroje

1. Interní materiály Obce Šardice, 2013
2. Interní materiály Městského Obvodu Ostrava-Jih, 2012

Seznam zkratk

DPH	Daň z přidané hodnoty
EU	Evropská unie
ERDF	European Regional Development Fund Evropský fond pro regionální rozvoj
ESF	European Social Fund Evropský sociální fond
FS	Cohesion Fund Fond soudržnosti
GJ	Gigajoule
HDP	Hrubý domácí produkt
ISPA	Instrument for Structural Policies for Pre-accession Nástroj předvstupních strukturálních politik
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
NUTS	Nomenclature des Unites Territoriales Statistique Nomenclature of Units for Territorial Statistics Nomenklatura územních statistických jednotek
OP	Operační program
OSVČ	Osoba samostatně výdělečně činná
PHARE	Poland and Hungary: Aid for Reconstruction of the Economy Podpora ekonomické rekonstrukce a politických změn v Polsku a Maďarsku
SAPARD	Special Accession Programme for Agriculture and Rural Development Speciální předvstupní program pro zemědělství a rozvoj venkova
SF	Strukturální fondy

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že:

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 25. dubna 2014

Bc. Markéta Zrzavá

.....
Bc. Markéta Zrzavá

Seznam příloh

Příloha č. 1: Rozdělení ČR dle nomenklatury územních statistických jednotek (NUTS)



Příloha č. 2: Rozdělení OP dle cílů politiky hospodářské a sociální soudržnosti 2007 – 2013

Příloha č. 3: Výpočet vah kritérií (ZŠ Šardice – Zateplení a výměna oken)

Příloha č. 4: Výpočet vah kritérií (MŠ Šardice – Zateplení a výměna oken)

Příloha č. 5: Výpočet vah kritérií (EKOTERMO Ostrava – Jih)

Příloha č. 1: Rozdělení ČR dle nomenklatury územních statistických jednotek (NUTS)

NUTS I	NUTS II	NUTS III
Území	Region soudržnosti	Kraj
Česká republika	Praha	Hlavní město Praha
	Střední Čechy	Středočeský kraj
	Jihozápad	Jihočeský kraj
	Severozápad	Plzeňský kraj
	Severovýchod	Karlovarský kraj
	Jihovýchod	Ústecký kraj
	Střední Morava	Liberecký kraj
	Moravskoslezsko	Královéhradecký kraj
		Pardubický kraj
		Kraj Vysočina
		Jihomoravský kraj
		Olomoucký kraj
		Zlínský kraj
		Moravskoslezský kraj
		

Zdroj: MMR, 2009c, vlastní zpracování

Příloha č. 2: Rozdělení OP dle cílů politiky hospodářské a sociální soudržnosti 2007 - 2013

Operační programy spadající pod cíl Konvergence

Regionální OP:

- ROP NUTS II Jihovýchod,
- ROP NUTS II Jihozápad,
- ROP NUTS II Moravskoslezsko,
- ROP NUTS II Severovýchod,
- ROP NUTS II Severozápad,
- ROP NUTS II Střední Čechy a
- ROP NUTS II Střední Morava.

Tematické OP:

- OP Doprava,
- OP Lidské zdroje a zaměstnanost,
- OP Podnikání a inovace,
- OP Technická pomoc,
- OP Výzkum a vývoj pro inovace,
- OP Vzdělávání pro konkurenceschopnost,
- OP Životní prostředí a
- Integrovaný operační program.

Operační programy cíle Regionální konkurenceschopnost a zaměstnanost

- OP Praha Konkurenceschopnost a
- OP Praha Adaptabilita.

Operační programy cíle Evropská územní spolupráce

- OP Přeshraniční spolupráce ČR – Bavorsko,
- OP Přeshraniční spolupráce ČR – Polsko,
- OP Přeshraniční spolupráce ČR – Rakousko,
- OP Přeshraniční spolupráce ČR – Sasko,
- OP Přeshraniční spolupráce ČR – Slovensko,
- OP Mezuregionální spolupráce,
- OP Nadnárodní spolupráce,
- Síťový OP ESPON 2013 a
- Síťový OP INTERACT II. (MMR, 2009e)

Příloha č. 3: Výpočet vah kritérií (ZŠ Šardice – Zateplení a výměna oken)

$$v_1 = \frac{6}{21}$$

$$v_1 = 0,29$$

$$v_2 = \frac{5}{21}$$

$$v_2 = 0,24$$

$$v_3 = \frac{4}{21}$$

$$v_3 = 0,19$$

$$v_4 = \frac{3}{21}$$

$$v_4 = 0,14$$

$$v_5 = \frac{1}{21}$$

$$v_5 = 0,05$$

$$v_6 = \frac{2}{21}$$

$$v_6 = 0,10$$

$$v_7 = \frac{0}{21}$$

$$v_7 = 0,0$$

Příloha č. 4: Výpočet vah kritérií (MŠ Šardice – Zateplení a výměna oken)

$$v_1 = \frac{6}{21}$$

$$v_1 = 0,29$$

$$v_2 = \frac{5}{21}$$

$$v_2 = 0,24$$

$$v_3 = \frac{1}{21}$$

$$v_3 = 0,05$$

$$v_4 = \frac{2}{21}$$

$$v_4 = 0,10$$

$$v_5 = \frac{3}{21}$$

$$v_5 = 0,14$$

$$v_6 = \frac{4}{21}$$

$$v_1 = 0,19$$

$$v_7 = \frac{0}{21}$$

$$v_7 = 0,0$$

Příloha č. 5: Výpočet vah kritérií (EKOTERMO Ostrava – Jih)

$$v_1 = \frac{4}{21}$$

$$v_1 = 0,19$$

$$v_2 = \frac{5}{21}$$

$$v_2 = 0,24$$

$$v_3 = \frac{1}{21}$$

$$v_3 = 0,05$$

$$v_4 = \frac{2}{21}$$

$$v_4 = 0,10$$

$$v_5 = \frac{6}{21}$$

$$v_5 = 0,29$$

$$v_6 = \frac{3}{21}$$

$$v_6 = 0,14$$

$$v_7 = \frac{0}{21}$$

$$v_7 = 0,0$$